

Normas rústicas en el mercado de tierras campesino. El caso de El Carmen de
Bolívar

JUDITH MARCELA ZABLEH OROZCO



UNIVERSIDAD DEL NORTE
DIVISION DE DERECHO, CIENCIA POLÍTICA Y RELACIONES
INTERNACIONAL
BARRANQUILLA- 2016

Normas rústicas en el mercado de tierras campesino. El caso de El Carmen de
Bolívar

JUDITH MARCELA ZABLEH OROZCO

Trabajo de grado presentado como requisito parcial para obtener el título de
Magíster en Ciencia Política y Gobierno

Director: Dra. Paola García Reyes



UNIVERSIDAD DEL NORTE

DIVISION DE DERECHO, CIENCIA POLÍTICA Y RELACIONES

INTERNACIONAL

BARRANQUILLA- 2016

Presidente del jurado

Jurado

Jurado

Barranquilla,

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo primero: Estado, poder y dominio	6
Instituciones	8
Derechos de propiedad	11
¿Reconocer o desconocer?	18
¿Cómo formalizar?	23
La Ley 1448 de 2011 como apuesta formalizadora en el marco de justicia transicional ..	25
Segundos ocupantes.....	28
Capítulo segundo: Transacciones y restitución de tierras en el Carmen de Bolívar ⁷	30
Abandono	31
Compras	32
Agropecuaria El Carmen de Bolívar	35
Campesinos compradores	35
Capítulo tercero: Descripción general del ejercicio	38
Transacciones campesino- campesino	41
Transacciones campesino-otro	48
¿Y cómo están siendo tratadas estas transacciones?	53
Conclusiones: ¿Reconocer o desconocer las normas rústicas en el proceso de restitución?	
.....	58
Bibliografía	62
Anexo	67

Normas rústicas en el mercado de tierras campesino. El caso de El

Carmen de Bolívar

Introducción

Esta tesis es el resultado de las inquietudes generadas durante el desarrollo del proyecto Diseños institucionales del despojo: una visión del Caribe Colombiano, que se llevó a cabo por el grupo de investigación de derecho y ciencia política de la Universidad del Norte, inscrito dentro del programa “Observatorio de restitución y regulación de derechos de propiedad agraria”, financiado por Colciencias. Aquí, me pregunto cuáles son las instituciones rústicas¹ asociadas a las transacciones de derechos de propiedad agraria y cómo se enfrentan con las instituciones formales consideradas en el proceso de restitución en Colombia. Para responder a esta pregunta, analizo las dinámicas de las transacciones de derechos de propiedad sobre la tierra en comunidades campesinas durante el período de 2005 a 2008 en el municipio de El Carmen de Bolívar. Parto de la idea que para comprender estas dinámicas es necesario ubicar estos acuerdos en un contexto amplio donde intervienen las instituciones formales, la cultura y las costumbres. Lo anterior permite conocer las formas como los campesinos han creado o apropiado procesos institucionales mediante elementos sociales, estableciendo mecanismos que permiten legitimar las prácticas de traspaso de la tierra (Plata, 2012).

¹Las instituciones rústicas comprenden usos y costumbres culturales que no están codificados en las instituciones formales, por lo que actúan al margen o mas allá de los marcos definidos por el estado. Mas adelante ahondare sobre esto.

El tema es relevante para la Ciencia Política pues evidencia dos procesos interrelacionados. De un lado, la expansión o extensión del dominio estatal. De otro, la persistencia de normas y patrones no cobijados bajo ese dominio. Así, es un caso idóneo para analizar procesos institucionales que están en el centro de interés de la disciplina. Entiendo a las instituciones, como las reglas de juego y restricciones que se imponen en los individuos y sociedad en su acción. Basando el estudio en las posiciones que adquieren los individuos con respecto a la utilización de este recurso escaso, emanando así instituciones sociales, económicas y políticas que regulan la posición del agente (North, 1995) .

En la realización de los tratos y contratos que pueden generarse en el mercado de tierras campesino, predomina la confianza y la reciprocidad, la informalidad de dichos actos. No obstante, estas transacciones no se dan originando un nuevo marco jurídico. Para Plata (2012, p. 162) los campesinos que deciden participar en el mercado de tierras lo hacen de acuerdo con ciertos criterios:

1. Elementos de extensión y calidad de la tierra que le permite tomar decisiones sobre su conservación o pérdida de la tierra, o conceder su usufructo de manera temporal o transitoria. Por lo general quienes recurren a este aspecto recurren a las normas consuetudinarias y la costumbre para realizar los tratos, principalmente de palabra.
2. Prácticas asociadas con motivos económicos a través de los cuales se le da importancia a aspectos de calidad, extensión y rentabilidad de la tierra. “(...) para quienes orientan sus acciones por estos motivos, la actividad agropecuaria es un factor secundario y la tierra posee un valor mercantil más que simbólico” (Plata, 2012). En estos casos es recurrente transar bajo la normatividad agraria vigente, más que bajo

la costumbre para formalizar los contratos, siendo importante que esto se establezca por escrito.

3. Algunos campesinos consideran el valor como simbólico más allá que comercial. Por tal motivo la opción de participar de estos mercados es menos atractiva.

Para efectos de completar las líneas de análisis de esta tesis, y teniendo en cuenta que aquí se hablará específicamente del caso colombiano se hace necesario añadir un cuarto punto;

4. Acceden al mercado cuando el contexto violento los obliga a tener que vender sus tierras. En este punto puede que exista un valor simbólico y más allá de eso económico pero la transacción se convierte en su única opción.

Los campesinos que se ubican en el primer y cuarto supuesto, se encuentran en situaciones económicas y sociales difíciles, por lo que ven esto como una forma de resolver sus problemas en el momento. En estos casos median instituciones como “la palabra”, el intercambio de bienes, las firmas en documentos hechos por ellos mismos, contratos de compraventa entre otros. Estas acciones se desarrollan bajo la base de tipos consuetudinarios o de costumbres y se afirman en que la calidad, extensión y fertilidad del suelo se tienen en cuenta para definir un precio a la tierra, aunque como se mencionó, para ellos la tierra tiene mas bien significados culturales y sociales que económicos (Plata, 2012).

Dichas instituciones informales han sido eficientes para los individuos y grupos sociales que hasta el momento las han practicado, pero que ha comenzado a ser un inconveniente alrededor de la formalidad que se presupone dentro del proceso de restitución en el marco de la Ley 1448 de 2011. El caso de los campesinos de El Carmen de Bolívar es una muestra de

esta convivencia. Durante mi trabajo de campo, pude observar que el campesino colono, adjudicatario, parcelero² ha institucionalizado prácticas alrededor de uso y disfrute de los derechos de propiedad que han sido aceptados y compartidos por la comunidad sin presentarle inconvenientes. Sin embargo, el conflicto armado y la violencia generada en el campo con la presencia de los grupos armados trajeron consigo nuevas dinámicas que obligaron a algunos campesinos a vender sus tierras. Muchos de esos negocios se hicieron entre los mismos campesinos y otras más con terceros no campesinos, como empresarios, por ejemplo. Así, en estos negocios estuvieron presentes diversas formas de transacción en donde convivieron la costumbre, los valores culturales y las reglas formales.

En este escenario está teniendo lugar el proceso de justicia transicional que deriva de Ley de Víctimas y Restitución de Tierras. Este proceso implica devolver la tierra que en algún momento tuvo que dejar el campesino. Lo que observo es que los valores y costumbres con las cuales se hicieron transacciones de la propiedad están siendo desconocidos en la aplicación de la norma, por lo que el campesino que compró la tierra resulta desconocido y la ley termina de forma paradójica, desconociendo a quien quería reconocer, el campesino víctima.

Para abordar esta problemática, considero tres capítulos. Primero, entenderé al Estado como un proceso de extensión de dominio, visto como la capacidad que tiene para penetrar el territorio y ejercer control en la asignación de los derechos de propiedad, a partir del cual se

²Un parcelero es quien adquiere una parcela por medio de un subsidio otorgado por el estado y quien debe respetar ciertas exigencias de dominio o posesión del predio mientras termina de cubrir el dinero del subsidio (Bernal, s.f).

crean escenarios de regulaciones incompletas. Ahondaré luego en las discusiones sobre las instituciones, para mostrar las convivencias regulatorias que genera la conducta humana, decantando la discusión en las reglas relativas a los derechos de propiedad. De allí, traeré a colación experiencias internacionales que darán cuenta de dichas convivencia y de las diversas salidas que nos llevan a considerar la formalización de la propiedad. Por último introduzco la discusión de la Ley de restitución de tierras como una apuesta formalizadora que se enmarca dentro del proceso de justicia transicional.

En el segundo capítulo expondré los resultados del análisis de las transacciones sobre la tierra en El Carmen de Bolívar, durante el período de las llamadas “compras masivas de tierras³”. Este estudio de caso se basa en una aproximación comparada de las transacciones hechas entre campesinos de un lado, y entre campesinos y empresarios de otro, con base en tres fuentes de información: 69 fallos de sentencias de restitución de tierras para El Carmen de Bolívar; 16 entrevistas a compradores y vendedores; e información sobre 17 transacciones realizadas entre campesinos de la región y la empresa Agropecuaria El Carmen de Bolívar. Esta información fue recogida en el desarrollo del proyecto Observatorio arriba mencionado. Las sentencias corresponden a la totalidad de las proferidas hasta el 31 de mayo de 2016, las entrevistas al trabajo de campo realizado entre mediados de 2013 hasta 2015, y las transacciones son una muestra aleatoria de los 120 negocios realizados por la Agropecuaria. Como tercer y último capítulo propondré estrategias con base en elementos a tener en cuenta en el proceso de restitución que no permita que se incurra en el desconocimiento del campesino.

³ Consistieron en las transacciones de gran cantidad de predios de manos de campesinos de la región a empresarios foráneos.

Capítulo primero: Estado, poder y dominio

El Estado puede ser definido en términos de lo que parece, institucionalmente, o de lo que hace, sus funciones. Mann (2011) considera que en general predomina una visión mixta en los análisis al respecto, pero en mayor medida institucional: el estado es una conjunto diferenciado de instituciones centralizadas, que funcionan en un área demarcada sobre la que actúa y ejerce el monopolio de dominación coactiva autoritaria, apoyada en un monopolio de los medios de violencia física (Weber, 1968). Así, los Estados pueden ser reconocidos por la ubicación central de sus instituciones diferenciadas.

Estos dos sentidos para poder definirlo, me lleva a preguntarme por el poder del Estado. Dicho poder se vincula con la definición de poder infraestructural y poder despótico que propone (Mann, 1984). El primero, es la capacidad de las elites estatales para tomar decisiones sin que estas sean negociadas con la sociedad civil, y el poder infraestructural, es la capacidad del Estado para implementar las decisiones en su territorio, con independencia de quien las tome. Un Estado fuerte resulta de la capacidad para hacer efectivas las decisiones que toman quienes gobiernan. Dicha fortaleza puede ser el resultado tanto del ejercicio de un poder despótico como del infraestructural (García et al., 2011).

Distingamos claramente estos dos tipos de poder. El primero denota el poder de la elite del Estado mismo sobre la sociedad civil. El segundo denota el poder del Estado de penetrar y coordinar centralmente las actividades de esa sociedad mediante su propia infraestructura. Ambas son dimensiones analíticamente autónomas. Todos los Estados poderosos

infraestructuralmente, incluyendo las democracias capitalistas, son fuertes en relación con los individuos y con los grupos más débiles de la sociedad civil, pero los Estados capitalistas democráticos son débiles en relación con los grupos dominantes al menos en comparación con la mayoría de los Estados históricos (Mann, 2011).

En algunas ocasiones “el Estado no puede tener bajo control sus propias invenciones logísticas” (Mann, 2011), es decir, cosas que corresponden al estado, posteriormente pasan a ser manejados por otros actores de la manera como les sea útil. Tilly (2005) propone que la ampliación de la capacidad estatal para hacer efectivas sus decisiones implica una mayor probabilidad para que los reclamos ciudadanos se hagan directamente ante los actores gubernamentales y no ante intermediarios. Es por ello que el Estado es simultáneamente árbitro y jugador dentro de un sistema de reglas que él mismo contribuye a construir, aplicar y sancionar (Piñeiro, 2009). La capacidad depende de su papel como constructor de institucionalidad y como instrumento para conseguir por medio de sus políticas y acciones con fines socialmente legítimos el reconocimiento de realidades complejas. De tal manera el papel en cuanto al control, regulación y manejo de la violencia que subsiste en todas las sociedades en disputa de los recursos, para este caso, el factor del recurso real que es la tierra, son derivadas de su misma capacidad.

En este sentido, el Estado es definido por Mann (1984) como una arena, una sumatoria de relaciones sociales que propone cambios sociales por medio de la consolidación territorial. Mann (2011) sugiere que una parte nuclear del desarrollo social en las sociedades ha derivado de una dialéctica entre estructuras centralizadas de poder autoritario, bien representadas por imperios de dominación, y estructuras descentralizadas de poder difuso, ejemplificadas en

civilizaciones de actores multipoder. La dinámica de las dos estructuras consolida la búsqueda del estado por extender su dominio en el territorio. Es por ello que se genera un escenario donde existen regulaciones incompletas, que derivan de la dificultad para recoger toda la institucionalidad previa dentro de la institucionalidad formal. A continuación definiré el concepto de instituciones y expondré las dinámicas que genera la confluencia de prácticas asociadas a comportamientos dentro de las comunidades.

Instituciones

North (1990) propone una lectura sobre las instituciones que parte de una teoría sobre la conducta humana, combinada con la teoría de los costos de negociación o transacción. Cuando estos dos componentes se combinan se entiende por qué existen las instituciones y qué papel desempeñan en el funcionamiento de la sociedad: las instituciones son las reglas de juego, constreñimientos u obligaciones creados por los humanos que dan forma a la interacción humana. Estas estructuran los incentivos en el intercambio humano, ya sea político, económico o social (North, 1990).

La idea neoclásica de que los actores sociales son racionales y llevan a cabo acciones y toman decisiones con una concepción maximizadora de sus ganancias, subraya una forma particular de conducta que se apoya en el cálculo y que se orienta hacia la obtención del máximo beneficio (Romero, 1998). Sin embargo, los procesos subjetivos y la información incompleta juegan un papel fundamental en la toma de decisiones, lo mismo que la ideología, o las percepciones subjetivas que todos poseemos para explicar el mundo que nos rodea. North (1990) ha señalado que la conducta humana suele ser más compleja de lo que suponen los modelos de función utilitaria individual, pues considera que en la realidad los individuos no

siempre buscan maximizarlas. En ocasiones siguen limitaciones autoimpuestas que modifican de manera considerable en sus elecciones.

Así, la complejidad y parcialidad de la información que poseemos y nuestros grandes esfuerzos por descifrarla, crean escenarios donde desarrollamos patrones regulares de interacción humana para enfrentar dichas complejidades (Romero, 1998). La finalidad social de las instituciones es la de contribuir a la cooperación de la actividad humana por cuanto permiten manejar y enfrentar la incertidumbre que es producto de las limitaciones de información y de los costos de transacción (North, 1993).

La relación compleja entre instituciones formales e informales deriva la visión del comportamiento humano que permite explicar la acción social y la forma como influye en el entorno (Romero, 1998). Entiendo las instituciones formales como reglas escritas y codificadas en la normatividad que son sancionadas, y a las instituciones informales como hábitos, costumbres o normas de comportamiento que no suelen estar escritas ni codificadas pero que son reconocidas y aceptadas por la comunidad.

Los individuos se encuentran inmersos en corrientes de actividades y solo la práctica puede llevarlo a saber cómo se hacen las cosas. Escalante (1992) señala que una acción es “racional” si es coherente con una manera de hacer las cosas. Los actores normalmente buscan identificar el comportamiento apropiado antes que calcular los beneficios esperados de opciones alternativas. Así, los individuos actúan como si siguieran reglas que están orientadas por una experiencia práctica, una experiencia reflexiva y una orientación normativa (Romero, 1998).

En las sociedades donde hay presentes mercados o intercambios complejos coexisten en diferentes combinaciones, prácticas formales y practicas informales. En algunos casos las prácticas informales pesan más y determinan el sentido que se da a las reglas formales (Romero, 1998). Las normas informales expresan códigos morales de los sistemas de creencias (Gordillo, 2014), que pueden contener aspectos comunes en todas las culturas pero también específicos de cada sociedad. Lo diferenciador de las normas informales es que mientras las instituciones formales son cambiadas por mandato, aún no es claro cómo se modifican las informales, pues “no se prestan para una manipulación deliberada” (North, 2005, p. 50).

Es difícil observar que las instituciones informales se puedan abarcar en su totalidad en leyes formales. García y Ravelo (2011) argumentan esta visión constructivista de las instituciones considerando que se tienen instituciones modernas y sociedades pre modernas. En muchas partes hay alcaldías, concejos, juzgados y personerías, pero no en todos estos territorios existe una realidad institucional correspondiente a lo previsto por esas instituciones (García et al., 2011). Es bajo estas consideraciones que podemos observar la convivencia de instituciones formales e informales en la expansión del dominio estatal, como el resultado de la función del poder del Estado, alrededor del cual coexisten distintos regímenes institucionales.

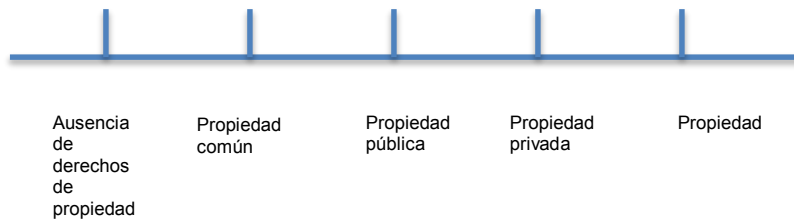
Del cúmulo de instituciones presentes en la sociedad, me centraré en los derechos de propiedad. Así mismo entenderé para esta tesis a las instituciones informales como normas informales, -denominadas de aquí en adelante normas rústicas - las cuales observo desde los comportamientos asociados a las transacciones de los derechos de propiedad. Sin embargo,

no desconozco las reglas formales ya que estas dos coexisten y muchas veces se superponen a las instituciones informales. Consideraré esto un punto de análisis a desarrollar mas adelante.

Derechos de propiedad

Schlager y Ostrom (1992, p. 251) proponen definir los derechos de propiedad como una “bolsa de derechos” que consiste en la posibilidad que tiene el titular de acceso, extracción, manejo, exclusión y alienación de la propiedad: (i) acceso: el derecho de entrar a un área específica y disfrutar de beneficios no extraíbles, (ii) extracción: el derecho a obtener unidades o productos de un sistema de recursos, (iii) manejo: el derecho a regular patrones de uso interno y transformar los recursos mediante mejoras, (iv) exclusión: el derecho a determinar quien tendrá derecho de acceso y extracción, y cómo pueden ser transferidos dichos derechos, (v) alienación: el derecho a vender o alquilar los derechos de manejo y exclusión.

Todos estos derechos están definidos por normas que permiten al titular su acción y elección (Larson, Cronkleton, Barry y Pacheco, 2008). Los tres últimos se consideran como derechos de decisión, ya que dan al titular la facultad de definir las reglas y los estándares que permiten ejercerlos. Larson et al. (2008) consideran que estos derechos facilitan que los titulares establezcan nuevas reglas o modifiquen las existentes, esto es fundamental en la medida en que permite a los usuarios adaptarse a las condiciones cambiantes que afectan los recursos o sus medios de vida. Las diferencias entre las formas de propiedad determinan la existencia de distintos sistemas de propiedad, cuyo funcionamiento es diferente. Para exponer esto tomaremos el esquema utilizado por Schlager y Ostrom (1992)



Cada uno de los sistemas de propiedad presenta características bien definidas: ausencia de derechos de propiedad, corresponde al estado de naturaleza en la que el individuo deberá defender sistemáticamente aquello que quiere poseer ya que no existe condición de propietario; regímenes de libre acceso, son sistemas donde no existe el derecho a excluir a otros del uso de un bien; propiedad común, cuando los propietarios gozan de derechos de acceso, extracción, manejo y exclusión; propiedad pública, cuando la propiedad de un bien se encuentra en poder del estado; y propiedad privada, cuando el propietario goza de todos los derechos presentados anteriormente.

Estas diversas formas de propiedad, al crear escenarios de elección diferente, tiene implicaciones económicas distintas. El análisis de los derechos de propiedad ha permitido establecer que la restricción al acceso de estos bienes es ventajoso. Los economistas neoclásicos han considerado que la propiedad común es ineficiente y que el mejor sistema esta dado por derechos de propiedad privada que sean claros y seguros, y solo en ciertas excepciones es recomendable que exista propiedad pública. Sin embargo la balanza se inclina sobre los derechos de propiedad privada pues brindan al individuo toda la bolsa de derechos para el uso y disfrute de estos (O'Driscoll y Hoskins, 2006).

En la práctica no es común la transferencia de todo el conjunto de derechos. Larson et al. (2008) reconocen que algunos derechos son retenidos por el estado y no son otorgados sin

supervisión o control oficial de por medio⁴. La autoridad que regula la bolsa de derechos tiene varios orígenes. Algunos incluyen legislaciones estatales, leyes consuetudinarias y normas rústicas que hacen parte de sistemas normativos informales. Además, las relaciones de propiedad no evolucionan de manera lineal de lo formal a lo informal, sino como un sistema policentrico⁵ que se mantiene en un contexto histórico determinado. Los derechos de propiedad son modificados con el tiempo de acuerdo con los cambios de mandatos, intereses del Estado y la gestión de las comunidades locales para el reconocimiento de sus normas locales por encima de las regulaciones formales (Pacheco, 2009).

La derechos de propiedad, entonces, están vinculados al sistema político y a la forma como el Estado hace presencia en el territorio (Mann, 1984). Aunque la existencia de un Estado es la condición para la existencia de un sistema legal, no es necesaria ni suficiente para que dichos derechos de propiedad existan, el sistema legal es quizá la única acción que ha tomado el Estado para proteger la propiedad por medio de la formalización de la tenencia de la tierra (Grossman, 2000). De este modo, la construcción de estos derechos está fuertemente arraigada a los esquemas normativos creados por las instituciones del Estado y elaborados y perfeccionados en la ciencia legal y política (Von Benda-Beckmann, 1997).

El vínculo del Estado y la ley es el resultado de la noción que se tiene de soberanía y del monopolio del uso legítimo de la fuerza por parte del Estado (Weber, 1968). La autoridad

⁴ Ejemplo de esto es el régimen parcelario en vigencia de la Ley 1152 de 2007 en Colombia, donde durante 10 años a partir de la entrega de la tierra al beneficiario este no pobra alienarla, pues el estado aun no ha cedido le ha cedido ese derecho. Una vez transcurrido los 10 años el beneficiario deberá pedir autorización a la entidad correspondiente para poder transferirla si así lo quiera.

⁵ Pacheco (2009) define llama policentrico a que la autoridad subyacente que legitima el conjunto de los derechos que definen la propiedad de tierras puede tener varios orígenes. Estos pueden incluir a las legislaciones estatales, las leyes consuetudinarias y las reglas locales informales que hacen parte de sistemas normativos consuetudinarios.

del Estado se basa como establece Von Benda-Beckman (1997, p.11) en “la noción normativa de soberanía interna y externa, que abarca la autoridad para tomar el control exclusivo sobre la población que habita en un territorio, así como la riqueza y los recursos que existen dentro de ese territorio”. Así, la expresión de soberanía estatal mediante leyes deriva en la coexistencia de las instituciones formales e informales que dan forma a las actuaciones mediante las cuales se asignan y transfieren derechos de propiedad.

Para efectos de esta investigación estudiaré el último de los derechos de la bolsa de derechos señalados por Schlager y Ostrom (1992): alienación. North (1981) reconoce que estas transacciones tienen dos etapas: “En la primera se incurre en los costes de definir y controlar la exclusividad en ausencia de intercambio, mientras en la segunda se incurre en los costes asociados a la negociación y al cumplimiento de los contratos del intercambio y traspaso de los derechos” (North, 1981). En un contexto de mercado perfecto los costos de transacción son nulos y es un incentivo negociar. El nivel de los costos de transacción va a depender de los rasgos característicos de cada transacción concreta y del entorno institucional en el que se lleve a cabo (Caballero & Garza, 2010).

En escenarios donde la trama de reglas es incoherente, puede haber más de un marco en el que se insertan dichos derechos. Esto puede llevar a un problema de definición, distribución e interpretación de los derechos (Rengifo, 2003, p.15). Cuando existen y conviven diferentes regímenes que regulan la propiedad, como en Colombia, el acceso a los bienes es abierto, lo que indica que no hay procedimientos claros, que los costos de transacción son difíciles de determinar y que, por tanto, el estado se convierte en un intermediario no siempre eficiente entre los recursos y quienes pretenden acceder a ellos (Fitzpatrick, 2006, p.996).

Como evidencia de lo anterior están las críticas al código civil, que pueden ser resumidas como indica Rengifo (2003, p.5) “la composición de las normas del código abstraen completamente las condiciones históricas, económicas, geográficas, sociales y técnicas en cada caso para tomar como relevantes únicamente aspectos formales”. El procedimiento clásico para asignar estos derechos si proporciona un mismo tipo de respuesta a los conflictos usuales de la propiedad , de manera que el marco jurídico que proporciona el código civil y la tradición formalista para aplicarlo o interpretarlo no dan cuenta suficiente del contexto para resolver tales conflictos (Peña, Parada y Zuleta, 2014).

Dos instituciones clásicas como el título/modo y la prescripción, son ejemplo de lo anterior. El ordenamiento jurídico colombiano establece que para ser propietario de un bien existen dos requisitos fundamentales que deben cumplirse: como primera medida, la existencia de un título que acredite la transferencia o adquisición del derecho de dominio y, en segundo lugar, que opere uno de los modos de adquirir el dominio contemplados en el código civil⁶. De igual forma, en derecho agrario puede operar la adjudicación de terrenos por parte del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder –ya extinto-, a particulares que hayan explotado económicamente el predio, previo cumplimiento de requisitos (Peña et al., 2014, p.136).

El título es la razón para adquirir un derecho. Un ejemplo es el contrato de compraventa. En cuanto al modo, es requisito que opere alguno de los que el código civil establece (accesión, ocupación, tradición, sucesión, prescripción). En virtud de lo anterior, los modos de adquirir

⁶ ARTICULO 673. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

el dominio exigen ciertas formalidades adicionales; por ejemplo, todos los modos de adquirir el dominio de un bien inmueble exigen que se inscriba el título en la oficina de registro de instrumentos públicos (Peña et al., 2014, p.136).

La práctica muestra que los campesinos que quieren acceder a la tierra no realizan estos procedimientos (Ministerio de Agricultura, 2013). Uno de los motivos como lo argumenta Peña et al. (2014) es la ausencia de información que lleva a que los campesinos realicen sus operaciones desde la informalidad, sin cumplir con los requisitos que exige el código civil para que el derecho de propiedad se materialice. Adicionalmente estos deberán soportar costos de trámites, el funcionamiento de las instituciones, los derechos notariales, el registro en la oficina de instrumentos públicos, los honorarios de los abogados, entre otras (IGAC, 2012).

La coexistencia de las prácticas informales dentro de un orden jurídico establecido, como el colombiano, alrededor de los derechos de propiedad mantiene latente una tensión, pues existe una superposición de las prácticas formales y las informales. Esto trae consigo un colapso en el sistema local de autoridad (Pacheco et al., 2009), que algunos estados no han sido capaces de resolver.

El espectro de análisis es amplio, pero la tesis sobre la capacidad del estado para hacer cumplir o ejecutar los derechos de propiedad por él asignados y resolver los conflictos que genera la disputa por la tierra, nos lleva a traer al escenario al actor principal dentro de mi análisis; el campesino.

Sin embargo, poco se ha hablado del campesino y sus practicas. La literatura ha abordado este tema con una vasta investigación sobre resguardos y comunidades indígenas (Pacheco et al. 2009). Los estudios muestran la realidad de contextos - que se traen a colación en un próximo punto-, en la que los estados han permitido la coexistencia de la informalidad y la formalidad en las prácticas de manejo y uso de los derechos de propiedad. La situación para el campesino, por el contrario, es más amplia y más compleja. El campesino ha sido relegado a un papel secundario dentro de la totalidad del orden social, y este ha tenido que someterse a los compromisos que un sistema más amplio le impone (Wolf, 1971). Esto implica apoyar y mantener ciertas actitudes y actividades dentro de un orden social que determina su reconocimiento (Wolf, 1971).

En el ámbito particular de este estudio, las dinámicas campesinas de interacción con el uso y goce de la propiedad de la tierra no han sido reconocidas, lo que las pone en un espectro difuso entre el poder infraestructural y el poder despótico del estado. Por ejemplo, en el caso colombiano en el que persisten la competencia entre las reglas de juego formales e informales, un extenso y disperso marco jurídico puede ser utilizado por poderosos para hacer sus demandas en términos que más le convenga. Las reglas de juego son determinadas por unas agencias estatales que han sido cooptadas, un estado que no cuenta con el monopolio legítimo de la violencia y que no logra excluir actores locales poderosos de su diseño, aplicación y regulación (Gutiérrez y García 2016).

Plantearé esta coexistencia de normas y reglas en las transacciones de los derechos de propiedad, haciendo énfasis en los campesinos como actores que en muchas ocasiones no logran establecerse ni en la formalidad. Esta coexistencia implica una discusión por la

solución a la informalidad asociada a normas o prácticas rústicas. Como lo mencioné, los economistas consideran que el estado debe propender por derechos de propiedad seguros ya que esto aumenta la inversión relacionada con la tierra, aumenta el valor de la tierra, reduce el nivel y la posibilidad de conflicto y además estimula la participación económica (Deininger, Ayalew & Yamano, 2006). No obstante, sobre la base de esta visión de formalización de los derechos de propiedad como una expresión de la expansión del dominio estatal, encontramos dos conjuntos generales de aproximaciones de política. De un lado, algunos países han gastado importantes recursos en programas para la formalización (Guatemala). De otra parte, algunos han optado por reconocer esas prácticas informales con resultados satisfactorios (Nicaragua, Uganda, Benín entre otros). Me detendré en este tópico para analizar cuales han sido los resultados de las experiencias de diversos países al optar por una u otra opción y valorar cuales son las ventajas y las desventajas de ello.

¿Reconocer o desconocer?

Las comunidades han creado una serie de prácticas y estrategias organizativas alrededor de los procesos de ocupación uso y gestión del suelo. Estas prácticas, estrategias y reglas han ido evolucionando en respuesta a las dinámicas demográficas, las necesidades de consumo y producción, basándose en valores, percepciones e interés alrededor de la tierra (Pacheco et al, 2009).

Muchos países establecieron derechos sobre la tierra para un grupo social, conocidos como derechos consuetudinarios. Estos arreglos son claros en la mayoría de países africanos, en algunos países latinoamericanos en China y Vietnam. Las características en concreto de

estos derechos, es que la tierra es propiedad de la comunidad y no del individuo, lo que hace que las transacciones se lleven a cabo entre los miembros de la comunidad (Robles, 2005).

Los derechos grupales que estén bien definidos no son inferiores a la propiedad individual. Robles (2005) considera que su evolución durante largos períodos se debe a las condiciones específicas de cada localidad, a los cambios demográficos y a la instrumentalización de reformas agrarias liberales. Es decir, su funcionalidad y durabilidad se reconoce bajo ciertas condiciones locales colectivas de acceso a la tierra.

Encontramos propiedades consuetudinarias en países africanos como Costa de Marfil, Ghana, Lesotho, Mozambique, Namibia, Nigeria, Sudáfrica, Tanzania, Uganda y Zimbabwe. Las instituciones consuetudinarias en algunas de estas naciones administran virtualmente toda el área de tierras. En Tanzania, se establece en la política de tierra un certificado por tierras del poblado, designando al concejo elegido como fideicomisario de la tierra (Hoekema, 2012). En Uganda se ha revisado la legislación existente para establecer regímenes de tenencia que ofrezcan una mayor seguridad a grupos tradicionales que han ido quedando fuera y establecer arreglos que puedan adaptarse a las condiciones locales (Deininger, Ayalew & Yamano, 2006).

Este tipo de propiedad se encuentra también en regiones nativas de América Latina como Perú, Colombia, Bolivia y Nicaragua. En Nicaragua, por ejemplo, la constitución y la Ley de tierras comunitarias reconoce los derechos de las comunidades indígenas y étnicas en sus territorios, estableciendo así un marco institucional para la demarcación y titulación. De acuerdo a ello, los colonos que cuenten con títulos de antes de 1987 y que estén en posesión

de sus tierras, podrán permanecer, si estos deciden irse deberán vender sus mejoras a la comunidad. Aquellas personas que no posean títulos legítimos son compensadas y la tierra es devuelta a la comunidad. Las personas que no tengan títulos, pero quieran seguir permaneciendo en la tierra, deberán pagar arriendo (Pacheco et al, 2009). En Asia, en países como Filipinas se le reconocen los derechos a los nativos y esto les permite que la comunidad tenga manejo interno (Ley de los pueblos nativos 1997).

México es otro caso en donde la propiedad ejidal comunal administra la mitad del territorio (Robles, 2005). Muchos de los ejidos y comunidades en el país contaron con tierras de uso común, permitiéndoles utilizarla para distintos fines. Estas son tierras complementarias a las asignadas por el gobierno, pero que son aprovechadas por personas ajenas que no son propietarios. En estas tierras existen normas escritas y no escritas para su aprovechamiento, que son el resultado de acuerdos que son respetados por el ejido. Robles (2005) ha expuesto que estos espacios colectivos de tierras comunes representan beneficios individuales pero unos costos colectivos, por lo tanto considera necesario que los espacios colectivos sean privatizados, pues solo así se dará un mejor cuidado de los recursos naturales.

Esta forma de propiedad generó al interior de las comunidades un problema que debe ser tenido en cuenta. En un inicio cuando se reconoció o dotó de tierras, la mayoría de los miembros contaron con tierras y no existía diferenciación entre propietario y no propietario, pues los últimos contaban con familia que tenía tierra (Robles, 2005). El crecimiento poblacional hizo que se empezaran a gestar las diferencias dentro de las comunidades. Como salida a esta problemática se decidió definir responsabilidades de los individuos dentro del grupo para crear estructuras de derechos de propiedad más individualizados, en consecuencia

con las legislaciones agrarias locales y por la forma como el estado operó los programas dirigidos al campo. Es así como en Costa de Marfil, la Ley de tierras de 2000 no reconoció los derechos de propiedad comunitaria y estableció que aquellos derechos tradicionales que no se hubieran transformado en títulos completos en un lapso de tiempo de 10 años, serían devueltos al estado. La ley de 1985 en China sobre pastizales enfatizó en la individualización de la tenencia para el manejo sostenible de las tierras de pastoreo (Robles, 2005).

La erosión de dichas instituciones informales es analizada por Osei-Tutu et al (2014) en Ghana. El estudio considera que las reglas míticas han perdido importancia como mecanismo de control del uso de los recursos, ya que hoy en día las normas locales informales requieren de otro tipo de consideraciones tales como la imparcialidad y la necesidad de acuerdo en el uso que se le da al suelo. Los autores explican que la legitimidad debe derivarse de su relevancia instrumental

Otros países han logrado mantener los derechos comunales sobre la tierra. En Benín se reconocen los derechos consuetudinarios que se hacen válidos de manera participativa. Una vez que se han registrado los derechos tradicionales, los individuos pueden aplicar para la obtención de certificados o registros completos (Robles, 2005). En la región de Peten en Guatemala se ejemplifica el proceso de formalización de derechos, a través de la creación de concesiones forestales comunitarias. Esta formalización reconoció la presencia física y el uso de los recursos de la comunidad. Por medio de la Ley Nacional del Chicle de 1979 se estipuló que los guatemaltecos tenían derechos comunitarios de asentamiento, de uso y de extracción de chicle (Clark, 1998).

Koczberski, Curry y Anjen (2012) han ahondado en el análisis de los modelos de acuerdo de uso de la tierra en Nueva Bretaña del Oeste y en Papúa, Nueva Guinea. En estos modelos se da una conciliación dentro de la legislación, entre el propietario consuetudinario y los migrantes que quieren adquirir tierras para llevar a cabo proyectos de palma aceitera. Esta experiencia los lleva a considerar que la reforma de la tenencia de la tierra debe basarse en las dinámicas que se están presentando, en lugar de imponer modelos externos que vayan en dirección diferente a las costumbres culturales sobre la inalienabilidad de las tierras tradicionales y la importancia que tienen estas a nivel cultural y social.

La discusión sobre la exposición de experiencias de acceso, manejo, extracción, exclusión y alienación de los derechos de propiedad en diferentes países del mundo, me permite centrar la conclusión de este punto bajo el siguiente entendido: los Estados han tenido que llevar a cabo reformas de tenencia que se superponen a normas informales y consuetudinarias utilizadas por campesinos e indígenas en sus legislaciones. Podemos recoger dos opciones principales al respecto: la primera de ellas es que puede adoptar reglas jurídicas y asumir un enfoque de no intervención en las prácticas informales de las comunidades, reconociendo los derechos preexistentes sin intervenir en sus asuntos internos. En la segunda, el Estado interviene marcadamente y establece restricciones y reglas para la asignación de derechos de propiedad.

El campesino colombiano aún vive en un dilema de reconocimiento, pues, mediado por el contexto, ha asumido prácticas rústicas entendidas y compartidas por sus iguales, que han funcionado y les han permitido manejar el conjunto de derechos de propiedad de formas que les resultan convenientes. Esas prácticas se han desplegado en un entorno violento, que ha

añadido actores que han distorsionado y le han dado otro sentido a dichas prácticas. Es en este contexto en el que se despliega la apuesta formalizadora de la Ley 1448 en su capítulo de restitución de tierras. Como argumentaré más adelante ésta deja en el camino elementos esenciales en su identidad como campesinos. Antes de ello me ocuparé de exponer lo que dicen algunos autores sobre los aspectos que deben ser tenidos en cuenta cuando se opta por formalizar sin desconocer elementos inherentes a los derechos de propiedad.

¿Cómo formalizar?

Los acuerdos o tratos agrarios derivados de las normas rústicas tienen características peculiares que son el resultado de múltiples imperfecciones de la asignación de los derechos de propiedad en cada país. Vongelgesang (2003) explica que las comunidades rurales enfrentan costos de transacción bajos entre los miembros de su comunidad, pero en aquellas transacciones que se realizan entre agentes externos “no pertenecientes a la comunidad” son altos. En suma, se enfrentan con asimetrías de información y falta de garantías formales, esto hace que las dinámicas de transacciones sean más complejas. Estas diferencias son el resultado de la presencia de prácticas campesinas mediadas por la costumbre y la cultura. Contrario a lo teoría económica de costo/beneficio, las comunidades campesinas suelen transar sin problema entre los miembros de su comunidad sin la existencia de un precio visible (Robles, 2005).

Algunos autores sostienen que la seguridad en la tenencia de la tierra trae consigo la reducción de los costos de transacción que aumenta la actividad del mercado por la cual se dan las transacciones entre usuarios y un uso más eficiente de la tierra (Grenville y Griffith-

Charles 2007). Márquez et al, (2011) considera que las intervenciones gubernamentales con el propósito de formalizar las relaciones de propiedad mediante diversos dispositivos como la titulación, otorga mayor seguridad a los poseedores y con ellos se garantiza una mayor capacidad de acción económica, de esta manera se ordena el territorio y se permite una mejor explotación, además de asegurar la sostenibilidad de los recursos y las formas de explotación.

Con base en estas consideraciones, la formalización es una necesidad real, pues la definición de derechos de propiedad de manera adecuada sin duda es una necesidad para el desarrollo del campo. No obstante, esta condición no es suficiente para dar seguridad a los propietarios de la tierra. Estas dinámicas necesitan del reconocimiento social, pues es la confianza entre las partes la que da seguridad a los intercambios locales. Un punto relevante aquí es el del fortalecimiento de las estructuras de mediación y representación locales como jueces de paz, notarios, inspectores de policía, organizaciones tradicionales o la misma comunidad, ya que puede coadyuvar en la protección de dichos derechos. Un ejemplo de ello es Mozambique, donde luego de los acuerdos de paz el gobierno pudo lograr el reasentamiento rápido de cerca de cinco millones de personas, porque en lugar de formular planes elaborados se basó en las instituciones locales para mediar y resolver los conflictos que surgieran (Robles, 2005).

La Ley 1448 de 2011 como apuesta formalizadora en el marco de justicia transicional

La Ley de víctimas y restitución de tierras es un mecanismo para la reparación integral de las víctimas del conflicto armado colombiano. El objeto de la Ley es establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas en beneficio de las víctimas, dentro de un marco de justicia transicional, que le permita a la víctima gozar de sus derechos a la verdad, justicia y reparación con garantías de no repetición.

Los procesos de justicia transicional se han desarrollado en diferentes países que han sido golpeados por las violaciones de derechos humanos, las cuales han orientado sus esfuerzos por restaurar el orden público y social en pro de la paz y la justicia. Estos procesos se componen de cuatro elementos básicos como respuesta a las violaciones masivas a los derechos humanos: justicia, supone la construcción de escenarios formales para esclarecer la verdad y para definir las formas de reparación; verdad, consistente en el libre acceso de la víctima al conocimiento de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se dieron los hechos, las motivaciones de los mismos, el destino de las personas en los casos de asesinatos o desaparición forzada; reparación, se entiende como la satisfacción material que el estado o agresor está obligado a dar a la víctima de un delito o de una violación de los derechos humanos; y las garantías de no repetición, como aval que se le presta a las víctimas y a la sociedad de que el crimen que se perpetró no volverá a ocurrir en el futuro (Sentencia radicado No. 13-244-31-21-002-2013-00003-00/2014 de 10 de julio).

En el marco de los procesos transicionales se pone por encima y se priorizan los derechos de las víctimas. De otra parte, la justicia transicional implica transformaciones radicales de un orden social y político determinado, las cuales indican la necesidad de equilibrar las exigencias contrapuestas de paz y justicia. De hecho, los procesos de justicia transicional incluyen en la mayoría de los casos, negociaciones políticas entre diferentes actores, que tienden a lograr acuerdos satisfactorios para todas las partes y así decidan aceptar la transición (Uprimny y Saffon 2006).

La restitución de tierras es uno de los componentes de la ley 1448 de 2011 y uno de los elementos fundamentales de la política pública de reparación. Con ella, el estado expresó de manera formal la voluntad de restituir o compensar a los despojados y desplazados y establece. Además propone un marco institucional propicio para tal efecto, una serie de conceptos, obligaciones, deberes y mandatos precisos para garantizar el resarcimiento (Suárez, 2012). El objetivo de la ley en este ámbito es el de la restitución jurídica y material de los bienes inmuebles que le fueron despojados por causa del conflicto armado. La restitución jurídica se da con el restablecimiento del derecho de propiedad o posesión, según el caso particular de ocupación de predios declarados. Y la restitución material es la devolución física del predio. La ley declara que en el caso que las condiciones objetivas y/o subjetivas no permitan el proceso de retorno, la víctima tendrá derecho a ser reubicada en un lugar que presente condiciones geográficas similares a ser compensada según el monto valorizado del lugar de origen (Colombia, Ley 1448 de 2011: Art.76).

Esta normativa esta diseñada como una apuesta formalizadora, que no solo busca restituir sino llevar a los despojados a ser titulares de la propiedad. El problema que aborda la Ley

inicialmente se calculaba sobre un universo de 6 millones de hectáreas despojadas y abandonadas; el gobierno se proyectó una meta de 360.000 solicitudes, con las cuales aspiraba restituir algo semejante a los 2 millones de hectáreas despojadas y abandonadas, y paradójicamente se ha venido reduciendo la expectativa del gobierno a un poco más de 87.000 solicitudes, con el problema que solo se pueden resolver jurídicamente algo mas de 6.000 solicitudes entre lo que va ganado y lo que falta del tiempo para ejecutarla (Agencia de Prensa, 2016).

Las instituciones creadas por la esta Ley para ejecutar la restitución de tierras son la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y los Jueces Civiles del Circuito y Salas Civiles de Tribunales Superiores. La primera lleva los procesos de restitución, paga las compensaciones en caso que esta sea la medida de reparación, administra los fondos de restituciones, entre otras. Los jueces y tribunales son los encargados de llevar nuevos procesos judiciales en materia de restitución (Escalante, 2013).

La ley entiende la restitución en sentido general como, la realización de medidas para el restablecimiento de la situación anterior a las violaciones de los derechos de las víctimas. Escalante (2013) considera estas medidas transicionales como una plataforma jurídica para que las víctimas puedan denunciar la violación de sus derechos en medio del conflicto armado y exigir la garantía de sus derechos a la verdad, la justicia y la reparación integral, medidas que no existían antes. Los campesinos que han sido despojados de sus tierras tienen la posibilidad de iniciar los procesos de titulación y restitución de tierras –dentro de los límites reglamentados por la Ley-. A pesar que la norma ha abierto un campo para la

reclamación de las tierras despojadas, su aplicación ha tenido el efecto paradójico de desconocer al campesino cuyos derechos como víctima se pretenden reivindicar.

Segundos ocupantes

El proceso de restitución de tierras ha comprendido en su ejecución una serie de problemáticas que tienen que ver, tanto con el contexto colombiano como con las disposiciones que se han diseñado para superar el despojo o revertir los efectos del mismo (Escalante, 2013). Tras casi cuatro años de vigencia de la Ley los resultados y las investigaciones han arrojado serias falencias que evidencian que el problema no se reduce a un asunto de víctimas y victimarios (Verdad abierta, 2015). Uno de los problemas asociados a la implementación de la ley es el de los segundos ocupantes quienes fueron contemplados en el proceso solo hasta 2014 cuando mediante el Acuerdo 18 de 2014 se definieron los lineamientos para la ejecución del Programa de Medidas de Atención para dichas personas. Con el acuerdo 21 de 2015 –que derogó al acuerdo 18- se estableció una definición amplia de segundos ocupantes,

Se consideran segundos ocupantes aquellas personas naturales reconocidas como tal mediante providencia judicial, que pese a no haber participado de los hechos que dieron lugar al despojo o al abandono forzado, no fueron declaradas de buena fe en la sentencias de restitución y que, con ocasión a la sentencia, se vieron abocadas a perder su relación con el predio solicitado en restitución (art. 4).

En palabras simples, los segundos ocupantes son personas que hoy habitan los predios despojados y abandonados y no tiene relación con actores armados ilegales, testaferros o

compradores de mala fe (Verdad abierta, 2015). Muchos de estos segundos ocupantes son tan pobres como los solicitantes y representan otra cara del proceso de restitución.

El problema que enfrentan las autoridades en cuanto a las reclamaciones de predios rurales abandonados o despojados por efectos de la guerra, es que la ley los desconoció. Las explicaciones de la ocupación de estas familias en los predios es variada: se trata de personas que compraron sin malicia pues el vendedor acreditó documentos; o que siendo desplazados de otras regiones encontraron un terruño abandonado y sin mas opciones de trabajo, decidieron ocuparlos; o que el antiguo Incora (luego Incoder) les adjudicó una parcela que en el pasado había pertenecido a otra familia y no lo sabían; o que por supervivencia o miedo un grupo armado los ubicó en esas tierras (Verdad Abierta, 2015).

La existencia de estos segundos ocupantes refleja la debilidad de las regulaciones sobre la propiedad rural, que a su vez es la principal contracara de la debilidad estatal. La restitución de tierras es una salida para remediar los daños causados por el conflicto armado mediante el reconocimiento del campesino y de sus derechos. No obstante, ha terminado por desconocerlo puesto que no considera que muchos de los intercambios realizados durante el conflicto y que se hicieron bajo normas rústicas en un proceso de transición debieran ser reconocidas.

Una de las mayores contradicciones en la aplicación de la ley es que las sentencias sobre reclamaciones no guardan una misma línea jurídica: varias de ellas han dado diversas ordenes sobre si se debe o no indemnizar a estas familias, y en caso de ser positivo, como y con que dinero o tierras se deben compensar (Verdad abierta 2008).

Capítulo segundo: Transacciones y restitución de tierras en el Carmen de Bolívar⁷

La subregión natural de Montes de María con una extensión de 6.466 km², está conformada por 15 municipios: El Carmen de Bolívar, San Juan Nepomuceno, San Jacinto, Zambrano, El Guamo, Córdoba y María La Baja, del departamento de Bolívar; y Ovejas, Los Palmitos, Colosó, Chalán, Morroa, Tolú Viejo, San Antonio de Palmito y San Onofre, del departamento de Sucre. Toda ella ha sufrido en las tres últimas décadas por causa del conflicto armado, dado que su ubicación la convierte en un corredor estratégico de acceso, comunicación y conexión entre los mercados locales y regionales, con un gran potencial productivo en materia agropecuaria, artesanal, pesquera y ecoturística (García, Pardo, Ochoa, Zableh, 2015, p. 3)

Es posible evidenciar dos momentos discernibles en cuanto al desarrollo del conflicto armado en la región y a los fenómenos de abandono y apropiación de tierras. La mayor crudeza del conflicto se asocia con el desplazamiento forzado por la violencia y abandono de predios, mientras que los momentos menos intensos se asocian a la apropiación de tierras mediante compra y venta. Hay así, un ciclo donde existe abandono que inicia en los 90 y un momento muy fuerte de compraventas entre 2005 y 2008 (García et al. 2015).

⁷ Gran parte de la información de este punto la tomo del documentos de trabajo (no publicado) denominado: Mercado de Tierras en los Montes de María, Colombia (2015), adelantado por el proyecto: dinámicas del despojo en el Caribe colombiano.

Durante el último periodo de compras y venta de predios, puedo hablar de dos grandes tipos de transacciones: compra por parte de empresarios provenientes del interior del país, quienes hacen parte de grandes grupos económicos y compras entre campesinos de la región.

En 2011, la superintendencia de Notariado y Registro realizó un estudio sobre tales transacciones (Superintendencia de Notariado y Registro 2011, Superintendencia de Notariado y Registro s.f.). Por medio de este estableció que había tenido lugar en la región un fenómeno de “ventas masivas” tras las cuales algún número de tierras paso de manos de campesinos habitantes de la región a empresarios foráneos. Identifico así quince compradores, que se hicieron, mediante diferentes estrategias a 27248 hectáreas en diferentes municipios de la región (García y Vargas, 2014, p.11).

García y Vargas (2014) exponen que estas compras-ventas coincidieron con los valles del conflicto de la región. Sin embargo, y como mostraré, existió además, antes de la llegada de los inversionistas de otras regiones del país, transferencias de propiedad entre los habitantes de la zona, cuya mención cobra relevancia por tanto muestra en algunos casos practicas rústicas en el camino de los propietarios por abandonar sus tierras por causa del conflicto. Es posible distinguir un largo ciclo de abandono, seguido de los momentos evidentes de transferencias masivas de la propiedad sobre la tierra (García et al. 2015, p.12).

Abandono

Las manifestaciones del conflicto fueron particularmente agudas en la región de Montes de María. Allí el desplazamiento forzado por la violencia se asoció al abandono de predios por parte de las personas desplazadas. En efecto y para el caso del departamento de Bolívar,

según el informe del Proyecto de Protección de Bienes y Patrimonio de Población Desplazada de, la entonces, acción Social (2010), los municipios de El Carmen de Bolívar, María la Baja, San Jacinto y Zambrano, se encontraban entre los cien municipios con mayores cifras de abandono, siendo el Carmen de Bolívar el más afectado por el fenómeno y el segundo en cifras de desplazamiento (García y Vargas, 2014, p. 32).

Tabla 1. Abandono y desplazamiento en los Montes de María

Municipio	Posición de abandono	Posición de expulsión
El Carmen de Bolívar	1	2
María la Baja	18	38
San Jacinto	40	75
Zambrano	73	100

Fuente: García et. al. 2015, p. 6

Con base en esto, se dieron los dos grandes ciclos de compras, que coinciden con los tiempos en los que el conflicto presentó menores niveles. Discriminaré los dos tipos de transacciones a tratar, para contextualizar y describir los autores dentro de cada una y proceder a la descripción de lo encontrado.

Compras

El cese y la desarticulación de los grupos armados en esta región, atrajo a inversionistas foráneos que adquirieron tierras en la región. Las entrevistas realizadas dan cuenta que el fenómeno fue masivo e importante. En varias de ellas los campesinos relataron la conformación de largas filas de campesinos a las puertas de las oficinas de los empresarios, ofreciendo sus predios en venta (García et al. 2015, p. 7).

le hacían fila los señores para que les comprara, ya, entonces ahora, los mismos que les vendieron a los señores, también están reclamando, o sea, yo, particularmente, yo vi que ellos

nunca obligaron aquí a nadie, igual que mi papa, mi papá no obligó a nadie que le vendiera, ellos mismos ofrecieron sus parcelas a la venta, es más, mira, ellos vivían aquí subiendo,(...) uno pasaba por decirte algo a las seis de la mañana y ya estaba la gente esperando, (...) es que yo me acuerdo que las filas eran inmensas.” (Entrevista campesina, El Carmen de Bolívar, 21 marzo 2014).

La llegada de los inversionistas o empresarios estuvo precedida de varios factores. Uno de ellos fue el llamado que hizo el gobierno nacional para invertir en los Montes de María entre 2008 y 2009, cuando incluso llegó a solicitar desde el ministerio de agricultura, el levantamiento de las medidas de protección sobre las tierras afectadas por la violencia⁸ (García et. al. 2015, p. 8).

Entre las agropecuarias y empresarios que compraron grandes extensiones de tierras en Montes de María están: Tierras de Promisión, Agropecuaria Carmen de Bolívar, Agropecuaria Génesis, Inversiones Agropecuaria El Caney S.A, Agropecuaria El Central S.A, Agropecuaria Montes de María S.A, Agropecuaria Tacaloa S.A, Invesa S.A, José Alberto Uribe Munera, Federico Santos Gaviria y José Ricardo Santos Gaviria, Agropecuaria Vélez Arango S.A, Andrés Felipe Arango Botero, Daniel y Ricardo Arango, Paula Andrea y Claudia María Moreno Ángel e Invercampo S.A (Ver, Tabla 2)

⁸ En el año 1997 se expidió la Ley 387 de 1997, que creó el Sistema Nacional de Atención a la Población Desplazada e incluyó la protección de los derechos sobre las tierras. En 2003, ACCIÓN SOCIAL, en su momento la Red de Solidaridad Social, con el apoyo del Fondo Posconflicto del Banco Mundial y ACNUR dan inicio al Proyecto Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada que promueve las Rutas Individual y Colectiva para la protección de bienes y tierras de la población desplazada, con base en las cuales los Comités Territoriales de Atención Integral a la Población Desplazada emiten las medidas para la protección de tierras y bienes abandonados por las personas desplazadas.

Tabla 2. Adquisiciones masivas en Montes de María

	Propietario	No. Propiedades	Hectáreas
1	Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez	48	4650
2	Agropecuaria Carmen de Bolívar SA	87	4567
3	Agropecuaria El Génesis	70	4051
4	Fiduciaria Fiducor	57	2996
5	Reforestadora del Caribe	15	2094
6	Sociedad de Tierras de Promisión S.A.	31	1644
7	Agropecuaria Tacaloe S.A.S	43	1380
8	Cementos Argos S.A.	6	942
9	Andrés Felipe Arango Botero, Daniel Arango Botero, Ricardo Arando Botero	34	870
10	Consorcio Agroindustrial del Norte S.A.	2	841
11	Agropecuaria Montes de María	8	727
12	Mar de Tiguas S.A.	3	722
13	Invequímica S.A. Invesa S.A.	9	699
14	Amauri Rafael Peniche Jiménez	6	537
15	Incoder	3	528
	Total	422	27248

Fuente: García y Vargas, 2014, p. 37

Para efectos de esta investigación, describiré a continuación los dos grandes actores dentro de las transacciones que quiero explicar: los campesinos y la agropecuaria Carmen de Bolívar S.A en cabeza del señor Manuel Medina Muñeton⁹.

⁹ Para el segundo escenario (campesino-otro) analicé solo las transacciones entre campesinos y Agropecuaria Carmen de Bolívar por dos razones: la primera es que en las sentencias es difuso identificar el actor que compra la tierra y en los pocos casos identificados como empresarios es mencionada la Agropecuaria Carmen de Bolívar o su gerente Manuel Medina Muñeton. Segundo, el estudio adelantado por el Proyecto: Dinámicas del despojo en el Caribe colombiano ahondó en este caso del cual resultaron varios documentos de análisis que son citados para nutrir esta tesis.

Agropecuaria El Carmen de Bolívar

La Agropecuaria es una empresa de los socios de la Cooperativa de Lecheros de Antioquia, Colanta. El gerente encargado es Manuel Medina Muñetón. La Agropecuaria fue el resultado de una iniciativa de cinco asociados (Manuel Medina, Guillermo Gaviria, Jaime Avendaño y Gabriel Cuartas), en respuesta al alza de los precios del maíz en los años 2007 y 2008, principal componente del alimento concentrado para el ganado de la cooperativa. De acuerdo a ello, los empresarios concibieron reemplazar alguna parte del maíz por yuca amarga seca y emprendieron la búsqueda de tierras que fueran aptas para este cultivo (Entrevista Manuel Medina Muñetón, 21 de marzo 2014, El Carmen de Bolívar) (García et al, 2015, p. 10).

Deciden comprar tierras en El Carmen de Bolívar con el plan de producir semillas para sembrar 1000 hectáreas anuales. Para junio de 2014, esta empresa era dueña de 65000 hectáreas en los municipios de El Carmen de Bolívar, Zambrano, San Jacinto, San Juan Nepomuceno y Córdoba (Entrevista Manuel Medina Muñetón, 21 de marzo 2014, El Carmen de Bolívar). Según información recogida, alrededor de un 20% de los vendedores fueron campesinos adjudicatarios de baldíos mediante subsidios (Informe de visita El Carmen de Bolívar, 15 febrero 2015, reserva de fuente).

Campesinos compradores

Hubo en la región numerosas transacciones entre campesinos durante y posterior al conflicto. Entre las razones se encuentra la oportunidad de compra, en momento de recrudecimiento del conflicto y de los precios bajos de la tierra (Entrevista campesino comprador, marzo 20 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Algunos consideraban un riesgo la presencia de los actores armados, viviendo en medio de la violencia, pero con tierra propia (García et al, 2015, p. 12).

[Yo compré] a una hora de camino, llegábamos a las 10, y nos veníamos a las 12, o sea solamente estábamos 2 horas allá, porque eso era plomo ventiado; a veces nos tocaba dejar la comida en el rancho y salimos corriendo; a veces nos pasaban por dentro del rancho en pantaloncillos, en pantaloneta, y nada más con el fusil en la mano (Entrevista campesino, marzo 20 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Otros aprovecharon el momento de las ventas masivas para comprar parcelas cercanas a las propias, o parcelas donde habían trabajado por algún tiempo, tras el abandono de los dueños (Entrevista campesino comprador, julio 9 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Por su parte, otros campesinos compraron porque su tierra se les hacía insuficiente y aprovecharon el interés de venta para ampliar su propiedad (García et al, 2015, p. 13).

[...] Cuando él vio que ya sus reses ya se estaban multiplicando y ya de pronto se le hacía muy difícil que ellas comieran en el terreno que nos habían adjudicado, y a veces él no tenía plata para arrendar el pasto, él dijo una vez en la casa: “tendremos que comprar algo, porque... o vender la vaquitas, porque, o sea no tengo plata para que ellas se alimenten y eso”, fue cuando los señores, ellos mismos fueron a mi casa, que ellos querían vender porque ya estaban cansados de estar ahí, que había muchos problemas, que no sé qué, pero con mi papá nunca tuvo problemas, de pronto le robaban unas reses, y así, hasta en la misma finca las cogían y las pelaban, pero aja, quién se iba a meter contra eso, y ahí fue cuando mi papá comenzó a comprar una primera finca [...] en el 2000 (Entrevista a campesino comprador, marzo 21 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Otra parte de las transacciones se iniciaron con campesinos que alguno de ellos tenían títulos de predio adjudicados del INCORA pero no habían sido registrados en la Oficina de Instrumentos Públicos. Otros campesinos eran poseedores de tierras (ejercía posesión con animo de señor y dueño sobre un bien del cual no tiene propiedad), tenedores (se reconoce la propiedad de alguien sobre el bien, el cual disfrutan o cuidan), y ocupantes (personas que viven o explotan directamente un baldío). Este grupo de campesinos, ocupan y trabajan la tierra a la espera de la titulación sobre la propiedad y otros eran propietarios o poseedores que habían comprado o heredado las tierras (García et al, 2015, p. 13-14).

Las razones que se identifican por las cuales se dieron las ventas guardan una estrecha relación con la presión generada por el conflicto que años atrás les había ocasionado el desplazamiento y por tanto abandono de sus tierras. En algunos casos, los campesinos que decidieron mantener sus tierras a pesar de la violencia, decidieron en última instancia vender por la presión de la compra-venta masiva y los cambios en el uso de la tierra derivados del cambio de propiedad. (García et al, 2015, p. 14).

Las ganas de vender del campesino y se los digo porque desafortunadamente nosotros también estuvimos en eso mismo, en nuestra condición personal de campesinos de la zona estuvimos en lo mismo. En ese momento había no solamente desespero, también había un sentimiento de no pertenencia, o sea, ya todo estaba perdido. (Entrevista Registradora de El Carmen de Bolívar, 10 de julio de 2014.)

Capítulo tercero: Descripción general del ejercicio

Para comprender la convivencia de las normas rústicas y las instituciones formales en las transacciones de tierras que se dieron en el municipio del Carmen de Bolívar, tomo como referencia observables las transacciones que se derivan de las sentencias proferidas por los jueces y magistrados especializados en restitución de tierras. Para el análisis tomo tres fuentes principales de datos: los fallos de restitución proferidos hasta mayo de 2016 en el municipio de El Carmen de Bolívar, entrevistas y documentación sobre casos de compras-ventas de la Agropecuaria Carmen de Bolívar.

En cuanto a los fallos, sobre un universo total de 90 sentencias, descarté aquellas en las que no se presentaban opositores al proceso de restitución, quedando 62 sentencias, en las cuales encontré 69 fallos que correspondían a situaciones de segunda ocupación. Se decanta de esta manera las sentencias pues es una forma de delimitar aquellas situaciones en las que hubo transacciones sobre la tierra.

Con el fin de observar el uso de reglas formales y normas rústicas en las transacciones sobre la tierra, propongo un análisis cualitativo de sentencias que me permite distinguir los observables o medibles de las transacciones en dos escenarios diferentes: campesino-campesino y campesino- otro. De esta manera, identifico el precio pagado, el modo de adquirirlo, las prácticas o instituciones utilizadas para los acuerdos en las transferencias. Sobre esta base, delimito la forma en que fallan los magistrados en cada caso.

En el escenario de transacciones entre campesino- campesino (16 casos), identifiqué información clave en las pretensiones de los solicitantes y los opositores y los relatos –en los casos donde exista- que dan las partes como anexos a las pruebas en cada una de las sentencias. Por último y en cuanto a las transacciones de campesino- otro, (54 casos) tomé únicamente las sentencias donde he podido constatar que el comprador (otro) es un empresario y me centro en las transacciones que se hicieron con la agropecuaria Carmen de Bolívar o su gerente Manuel Medina Muñeton (7).

Nutro mi análisis con 11 entrevistas realizadas a campesinos del Carmen de Bolívar, tanto compradores como vendedores –caso transacciones campesino-campesino- y 5 entrevistas a funcionarios y actores conocedores del contexto de la región (Ver tabla 3) adelantadas en el marco del Proyecto de investigación: Dinámicas del despojo en el Caribe colombiano .

Tabla 3. Actores entrevistados

Entrevista	Nombre	Actor
1	Sorelys Leguía Hernández	Campesino
2	Roberto Díaz	Campesino
3	Ninfa Osorio	Campesino
4	Maribel Vásquez	Campesino
5	Guillermo Sierra	Campesino
6	Xenia Herrera	Campesino
7	No identificado	Campesino
8	Estela Sierra	Campesino
9	Eduardo Mendoza	Campesino
10	Deisy Mariela Ortega	Campesino
11	Alfredo Enrique Ochoa Torres	Campesino
12	Cecilia Torres	Registradora Seccional del Círculo Registral de El Carmen de Bolívar
13	Álvaro Redondo	Abogado de la Región

Entrevista	Nombre	Actor
14	Manuel Medina Muñeton	Gerente Agropecuaria Carmen de Bolívar
15	Soraya Bayuelo	Directora del Colectivo de Comunicaciones Montes de María
16	Xiomara Peña	Abogada Agropecuaria Carmen de Bolívar

Fuente: Elaboración propia a partir de las entrevistas realizadas

Para el segundo escenario (campesino-otro) tendré en cuenta información de las entrevistas antes mencionadas y adicionalmente un documento de trabajo ¹⁰ realizado durante el mencionado proyecto para documentar de manera clara como se efectuaron las compras masivas a campesinos en el municipio, que dan cuenta de dinámicas que me permitirá establecer una comparación de estos dos escenarios mencionados. Debo aclarar que las personas entrevistadas no coinciden con las identificadas en las sentencias, pero estas adelantan procesos de restitución y algunos ya han sido fallados. La información suministrada en las entrevistas contribuye a nutrir la reflexión sobre el escenario y las normas rústicas. Esta triangulación de información (sentencias, documentos y entrevistas) me permite sustentar de manera más clara mi argumento.

Con el análisis de lo anteriormente expuesto mostraré los tratos o acuerdos que configuran las llamadas normas rústicas que consisten en las transacciones que establecen los campesinos como sujetos agrarios respecto a las tierras. Los acuerdos generan una reordenación de la propiedad o del aprovechamiento de la tierra; a través de ellos se dan

¹⁰ El documento de trabajo es el resultado de la indagación que hicimos el equipo de investigación en el proyecto mencionado, donde tuvimos acceso a las carpetas que contenían toda la documentación aportada tanto por el vendedor como por la agropecuaria Carmen de Bolívar para realizar las transacciones.

traslado de propiedad o usufructo de la tierra. Esto me permite dividirlos en aquellos que modifican derechos de la propiedad (campesino - otro) y de aquellos que solo implica el usufructo de la tierra (campesino -campesino).

Transacciones campesino- campesino

En estas transacciones encontramos varias singularidades, pero lo que confluye en ellas es el valor de la confianza entre las partes mediada por el control social. Son las estructuras de autoridad locales como los notarios y las normas rústicas como la palabra o acuerdos verbales, la firma de un papel , entre otros que median en estas prácticas. Encontramos 16 fallos con los cuales puedo describir éstas.

Precio pagado

En estas transacciones el valor pagado suele tener varios significados importantes. El campesino pacta la transferencia del uso o usufructo de la tierra haciendo cálculos de valor que involucran sentimientos y un verdadero arraigo a la tierra que genera un valor más allá de lo económico. En estos casos las compraventas se dieron de acuerdo con la necesidad del momento y el contexto que se vivía.

(...) eso era muy temeroso, en las noches no dormía del susto que te da, a veces nos toca la peor parte a los que no estamos haciendo nada, uno tenía sus animalitos, y ellos en vista de eso, yo tenía 4 hijos, que los tenía a mi mando, (...) le dije que me vendiera los animalitos, que tenía 7 resecitas y me compraron la tierra que yo iba a sacar a mis hijos de allá, porque lo que uno veía, entonces me vendió los animalitos y me compró la casa, yo me vine con los 4 hijos, y allá me quedaron los 3 (entrevista campesino, abril 1 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Otros vendían porque ya no estaban en las condiciones para seguir explotando la tierra y quedarse allí era hacer un esfuerzo muy grande:

(...) mis hijos ya no quieren estar en la tierra y yo ya esta viejo para trabajar y por eso la quiero vender (Sentencia radicado No 13-244-31-21-002-2013-00023-00/ 2014 11 de febrero).

En 10 de los casos se pactó con un valor monetario en el que no estuvo presente ningún tipo de avalúo u oferta de mercado. Los campesinos suelen pagar por la tierra lo que consideren dándole un valor más allá del material, le asignan un valor bajo una lógica de utilidad campesina, diferente a la utilidad comercial, si bien éstas no son excluyentes,

(...) ¿ajá y usted por qué vendió? ¿Yo vendí porque me quería ir, y en cuánto vendió? Vendí por 1 millón en el año 2000, 15 hectáreas y allá sabe que le dijeron? Eso es suyo, usted vendió por debajo del avalúo catastral. Ese fue el precio que yo le di a mi tierra, era el valor que yo necesitaba en ese momento y la compra me ayudó a salir de mis problemas (...)(entrevista campesino, julio 29 de 2014, El Carmen de Bolívar).

Otros pactan de acuerdo con la oferta que le hacia el comprador en la que resultaba siendo atractiva. En un caso le ofrecieron vender la parcela por \$10.500.000, pero posteriormente acordaron mutuamente el valor de \$ 10.250.000. El vendedor comienza a averiguar cuáles son los papeles para hacer la negociación y en la búsqueda varios funcionarios le recomiendan que piense bien su decisión a lo que este les responde: (...) ya yo no quiero esa tierra y eso qué me ofrecen es muy alto a lo que yo pensaba vender mi tierrita. Tengo que aprovechar (Sentencia radicado No 13-244-31-21-002-2013-00023-00/ 2014 11 de febrero).

Un punto en común de estas transacciones son los plazos para los pagos, en todos los casos el total del dinero no se entrega en un solo pago, los campesinos establecen un tiempo determinado para la entrega de las cuotas previamente acordadas. Así por ejemplo, el vendedor establecía en cuantas cuotas podía pagarle el dinero, en general observo que aun cuando la suma no era muy alta el tiempo para cancelar la deuda suele ser por encima del año, en uno de los casos los \$800.000 adeudados son pagados a lo largo de tres años (Sentencia radicado No13-244-31-21-002-2013-00046-00/ 2015 16 de junio).

En tres de los casos se da un incumplimiento de la deuda. Sin embargo se observa en los relatos de las sentencias que los incumplimientos traen consigo la realización de nuevos acuerdos que estén al alcance de las partes, de tal forma, que no se genera ningún tipo de problema entre estos. Entre los acuerdo encuentro que el comprador da por un tiempo estipulado un porcentaje de su cosecha al que le vende como una forma de saldar la deuda (Sentencia radicado No 13-244-31-21-001-2013-00095-00/ 2016 17 de marzo). En los otros dos casos se incumple el negocio y esto es utilizado como el principal argumento para reclamar la restitución del predio.

Así como existen transacciones donde existe un pago de dinero por la transferencia, también encuentro tres casos donde el acuerdo establece el pago en especie:

(...) accedió a venderle las mejoras plantadas en la misma por un precio de \$2.000.000, suma que sería cubierta con la entrega de vaca parida que equivalía a \$800.000, y el restante que sería cancelado al año siguiente. (Sentencia Radicado No 13-244-31-21-001-2013-00097-01)

(...) recibí como pago una motocicleta F-100, valorada en \$ 1.500.00, devolviéndole al comprador el excedente de \$500.000 en mercancías y en efectivo utilizado para reparar la moto (Sentencia radicado No 12-244-31-21-001-2013-00028-00/ 2014 19 de agosto).

De la misma forma encuentro un caso en el cual el comprador ofrece al vendedor comprarle su tierra y las mejoras a cambio de su casa en el pueblo. El negocio se lleva a cabo haciéndose el debido traspaso de la casa al vendedor, pero la tierra simplemente es entregada materialmente como muestra del acuerdo o pacto al que se había llegado. Por lo tanto el comprador nunca tuvo algún tipo de documento que sustentara la propiedad de la tierra (Sentencia radicado No 13-244-31-21-002-2013-00017-00/ 2015 20 de mayo).

Tabla 4. Formas de pagos y número de hectáreas de las transacciones

Caso	Pago en dinero	Pago en especie	Hectáreas
1	\$1.500.000		24, 5946 m2
2	\$10.250.000		12, 5568 m2
3	\$20.000.000		30
4	\$2.000.000		23,7487
5	\$8.200.000		Sin información
6	\$19.000.000		20, 850 m2
7	\$1.200.000	Vaca parida= \$800.000	21, 9517 m2
8	\$2.000.000		22, 9980m2
9	\$1.000.000		2, 6455 m2
10	Sin información	Vive por un tiempo en la casa de comprador	Sin información
11	Sin información		18, 813 m2
12	\$1.500.000		12, 6064 m2
13	\$1.700.000		19, 5846 m2
14	\$800.000		6, 8449 m2
15	Sin información		10, 3635
16	Sin información	Moto f-100	Sin información

Fuente: Elaboración propia a partir de las sentencias analizadas

Modo de adquirirlo

En todos los casos estudiados los campesinos se valieron de acuerdos verbales y lo que se llama comúnmente como “la palabra” para llevar a cabo la transacción. El valor que el campesino le da a la palabra sobrepone cualquier trámite que establece seguridad. Para ellos el hecho de expresar y pactar un acuerdo de manera verbal es más que suficiente para hacer negocio.

(...) eso, él no tenía título, fue una compra de palabra y eso es valedero”(entrevista campesino, 29 de julio de 2014, El Carmen de Bolívar)

Por tanto era una práctica cultural y acostumbrada entre campesinos,

Usted sabe que la gente de antes era una tradición muy diferente y tenían una cultura de la palabra, eso valía mucho (Entrevista campesino, abril 1 de 2014, El Carmen de Bolívar).

La confianza era el valor fundamental de todas las transacciones estudiadas en este punto, los campesinos confiaban en los otros, pues se encontraban en las mismas condiciones, compartían los mismos padecimientos y no veían necesario tener que asegurar o registrar en ningún documento sus transacciones.

(...) no mija esa es una gente que es buena, ellos no le van a hacer nada a ustedes (entrevista campesina, marzo 24 de 2014, El Carmen de Bolívar).

En doce de los casos estudiados en las sentencias, además de acordar por medio de la palabra, decidieron llevar a cabo el registro de un documento de promesa de compraventa ante el notario a modo de tener alguna constancia para una posterior venta.

(...) si bien es cierto que de la compraventa realizada no la inscribió ante la Oficina de Instrumentos Públicos, ni tampoco se levantó escritura pública, es un hecho notorio además de ser costumbre,

que la mayoría del campesinado del país realiza contrato de cualquier índole de una manera en que no cumple con las formalidades exigidas por la legislación que rige estos temas. Señala que el señor comprador es una persona que no culminó sus estudios, es un campesino de capa cabal que piensa que la palabra es la carta de presentación de un hombre. (Sentencia Radicado No 13-244-31-21-002-2013-00007-00/ 2013 12 de septiembre)

Las promesas de compra-venta en ninguno de los casos fue elevada a escritura. Tampoco se dio otro tipo de trámite. Lo importante es que solo es el hecho de enajenar lo que hace que el campesino acceda a una autoridad, pues las sentencias hacen constatar que el campesino desarrolla sus actividades dentro de la comunidad sin que exista inconveniente relevante que no pueda resolverlo fuera de las vías comunitarias. Sin embargo, encuentro que si recurre a préstamos y subsidios para trabajar la tierra. Por lo demás, son ellos mismos los encargados de resolver sus asuntos.

Prácticas o instituciones

Las instituciones que median en este tipo de transacciones están asociadas, como dije anteriormente a la confianza que el campesino deposita en ciertas prácticas. Las notarías y la costumbre de sellar los negocios por medio de promesas de compraventa es la situación más común dentro de este escenario. El notario como funcionario público da fe de la transacción que se está llevando a cabo. Pero sabemos que esta no es la única, ni la primera instancia que se debe tener en cuenta en este tipo de negocios¹¹.

¹¹ El análisis de las practicas actuales y funcionamiento del mercado de tierras rurales productivas en Colombia que hace UPRA, muestra los requisitos y/o documentación requeridos por la normatividad colombiana para realizar la compra-venta de una propiedad:

El total de las sentencias estudiadas corresponden a vendedores que fueron adjudicados por el INCORA -luego INCODER-. Por tanto los procedimientos implican una serie de requisitos, que trae consigo contar con tiempo, dinero e información. Los campesinos no estuvieron en condiciones de irse por esta vía. Esto puede deberse porque desconocían los procedimientos y nadie los asesoró y por el otro lado no contaban con el dinero necesario para hacerlo (UPRA, 2014).

Bajo esta misma línea se ideaban prácticas para llevar ellos mismos un control de las transacciones. Es así como relata una campesina,

“nosotros teníamos un comité organizado en el 91 y todo lo que se iba a hacer en esa vereda tenía que pasar por el comité de 15 campesinos. Y un libro, y en ese libro estaban todas las actas, y todo lo que se hacía quedaba redactado en esas actas. Así fueran negocios de palabras (...)” (Entrevista campesina, julio 9 de 2014, El Carmen de Bolívar)

-
1. Requisitos previos: Levantamiento Topográfico, planos, concepto de norma uso del suelo, avalúo Comercial, contrato servicio inmobiliario, promesa de compraventa, autenticación promesa compraventa, contrato de compraventa, certificado paz y salvo impuesto predial, certificado paz y salvo valorización, certificado paz y salvo otros gravámenes, certificado de tradición, copias escritura anterior (tradición), fotocopias documentos de identificación certificado Cámara de Comercio, Autenticación poder (cuando se actúa mediante apoderado) certificado de existencia y representación legal, certificado Catastral, estudio de crédito, estudio de títulos.
 2. Requisitos notariales: autorización de escritura pública, autenticación copia del instrumento público, recaudo Fondo Especial de Notariado y de la Superintendencia de Notariado y Registro.
 3. Requisitos registrales: Impuesto de registro, derechos registrales, certificado de tradición, apertura de folio de matrícula, constancia de Inscripción y copia de documento inscrito.

Transacciones campesino-otro

De los casos documentados 54 se hicieron entre campesinos y otro comprador que no es campesino. Aquí me ocuparé de las transacciones que se dieron entre campesino-empresario. Así identificamos plenamente 9 casos, en donde 7 fueron hechas directamente con empresarios y 2 que fueron hechas con intermediarios quienes venden finalmente a estos empresarios.

Precio pagado

Estas transacciones por lo general estuvieron mediadas por la formalidad que conlleva el realizar una transacción sujeta a lo que dice la Ley. Por tanto, antes de la compra el empresario contrataba a un grupo de abogados (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar) para realizar el estudio del título y de la misma forma se cercioraba del estado de la tierra. Es así como luego de cerciorarse de las características del predio y por medio del avalúo catastral, acordaban con el vendedor un precio.

Tabla 5. Formas de pagos y número de hectáreas de las transacciones

Caso	Pago en dinero	Pago en especie	Hectáreas
1	\$5.000.000		24 4.663 m2
2	\$22.000.000		Sin información
3	\$14.956.269		26 1.736 m2
4	\$1.920.000		6
5	\$10.000.000		16 1.940 m2
6	\$9.250.050		13
7	\$7.000.000		Sin información
8	4.548.000		18 1.440 m2
9	Sin información		20 9.516 m2

Fuente: Elaboración propia a partir de las sentencias analizadas

En uno de los casos al precio propuesto se le descontó el monto de la deuda que el vendedor tenía sobre el predio. Así mismo, el empresario descontaba al campesino el dinero que debió invertir en la búsqueda de la documentación necesaria para hacer de manera adecuada la transacción (gastos notariales, certificados etc.) (Documento de trabajo). El empresario asumía las deudas y cualquier inconveniente que se presentara para llevar a cabo la compra.

“(…) eso hicieron ahí, el abogado de Don Manuel hizo un papeleo ahí para que se la vendieran también tan... esas están también firmadas por mi, eso son 46 hectáreas”(entrevista campesino, abril 1 de 2014, El Carmen de Bolívar).

En todo caso el vendedor aceptaba las condiciones y terminaba recibiendo un porcentaje menor al precio inicial.

“En total, exactamente. Entonces yo le vendí a él... entonces no por presión, porque él no me presiono pa qué, sino que vino también me descontaron por el papeleo ese... y sabe cuánto le pague, 300 mil pesos (...)”.

Modo de adquirirlo

Los empresarios se cercioraron de llevar a cabo el negocio siguiendo las formalidades de la Ley. De tal forma que cada uno de los profesionales contratados –como antes mencioné- se ocupaba de llevar a cabo la búsqueda de la documentación y los requisitos pertinentes.

Los 7 casos encontrados en donde se da transacciones directas entre campesino y empresario, se da específicamente con la Agropecuaria Carmen de Bolívar en cabeza del empresario Manuel Medina Muñeton. Es por ello que nos centraremos en los hallazgos de este caso en

terreno para documentar el modo que utilizaron para adquirir la tierra. Así lo explica una de las abogadas el empresario en el Carmen de Bolívar:

Él nos mandaba los certificados, porque ellos traían sus certificados de libertad y tradición de los predios actualizados porque para obtener el título se requería el certificado de libertad y tradición actualizado. Entonces él le entregaba a los abogados, nosotros los abogados hacíamos el estudio de títulos, si estaba apto para adquirir enseguida” (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar).

Cuando el estudio de títulos era considerado positivo se procedía a hacer la visita al predio:

“estudio de título, si pasaba positivo pues se hacía la visita en el predio para acordar lo del valor de la tierra, y de acuerdo a la topografía, a la distancia que hay de la carretera negra hasta donde se encuentra el predio, la forma como se encontraba: totalmente enmontado o abandonado; todo eso influía en lo que ellos aportaban como tal, y llegaban a un acuerdo del predio” (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar).

En algunas ocasiones el empresario escuchaba la oferta que le hacía el campesino y en otros casos el ponía el precio y acordaba,

Entonces, ellos decían "no, nosotros, en la escritura dice tantas hectáreas, pero tenemos tantas"; no, pues de todas maneras Don Manuel les decía: "aquí el acuerdo que nosotros hacemos es que es lo que arroje el levantamiento topográfico se hace (...) (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar).

Cuando pactan un acuerdo sobre el precio y el predio a comprar proceden a realizarse la compra,

(...) se hacía la promesa y en la promesa se le daba un anticipo a los señores como ratificación del negocio, en ese pago de esa promesa ellos se comprometían y con ese pago si tenían un embargo, lo pagaban, si tenían que pagar las trochas para los linderos, también. Pero todo a la medida de la cosa que ellos podían hacer, ellos las hacían enseguida (...) se la llevábamos al notario, el notario la revisaba, se llevaban las partes allá para que ellos las firmaran, las firmaban y ahí en ese proceso” (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar).

Una vez firmada la promesa de compraventa, la agropecuaria saneaba las deudas y las obligaciones que pesaban sobre la tierra para culminar con el proceso de traspaso de la propiedad,

“El señor Manuel iba firmaba y ellos después la protocolizaban, nos las entregaban, yo la llevaba a Oficina de Instrumentos Públicos, allá en la Oficina de Instrumentos Públicos cuando me las entregaban si estaban bien, no había ningún problema, pero si me las devolvían por cualquier acto pues lógico, a mí me tocaba ponerme las pilas a mirar por qué me la estaban rechazando y a ver qué hubo para poder subsanar e ingresar” (entrevista abogada, julio 22 de 2015, El Carmen de Bolívar).

Prácticas o instituciones

En este escenario las transacciones se hicieron con todo el rigor y los requisitos necesarios para obtener el derecho de la propiedad. Por tanto, el empresario como un actor que conoce la Ley, utilizó todos sus recursos para apropiar las tierras bajo la legalidad necesaria y suficiente.

Las sentencias dan cuenta que los negocios se efectuaron sin que mediara ausencia de consentimiento, pues los vendedores realizaban las debidas diligencias para llevar a cabo la

venta. Un ejemplo de ello son las autorizaciones para enajenar los predios. Los predios en el Carmen de Bolívar fueron protegidos por el comité para la Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia con el fin que sobre ellos pesara la prohibición de enajenar ya que existía una condición de vulnerabilidad por el conflicto armado. Sin embargo, esta medida podía contar con la autorización del mismo comité en el caso en que el vendedor así lo pidiera para poder vender el predio. En todos los casos vistos esta situación se dio, la dificultad es que las respuestas de esta autorización se daban muy tarde, por tanto algunas de las compras se efectuaron sin tener previamente dicha autorización.

Solo en dos de los casos se terminó legalizando la compra. En los siete restantes se promete la venta de la propiedad, entregando la posesión del mismo mientras se culminaba el proceso de legalización y transferencias de dominio, así los vendedores recibían la totalidad del dinero por la negociación, sin que hubiera cumplido con su obligación de transferir el derecho.

El análisis de las sentencias permite establecer que los vendedores llevaron a cabo los trámites necesarios asesorados por la misma empresa compradora, y en todas las ocasiones estos les facilitaban los trámites para agilizar el negocio. Es importante aclarar que ocho de los vendedores señalaron que no tuvieron presión por parte de la Agropecuaria para venderles, pero que se encontraban en una muy mala situación económica y bajo un contexto aún de mucho miedo, por lo que optaron por vender sus tierras. Solo uno de los casos aduce haber sido presionado por el intermediario para vender e incluso este le llevaba hasta su casa los papeles para que solo firmara, desconociendo la procedencia y la autenticidad de los documentos.

¿Y cómo están siendo tratadas estas transacciones?

De los 69 fallos encontramos tres tipos de respuestas: (i) sentencias donde se reconoce el derecho a la restitución (51), dentro de las cuales tres reconocen la buena fe¹² del opositor, se compensa en dos de los casos con dinero y en el otro caso con un predio equivalente. Adicionalmente, en tres casos se ordena a la Unidad el pago de un dinero al opositor que no es tan explícito en el fallo el origen de la decisión ; (ii) las sentencias en las que no se reconoce el derecho a la restitución (17), dentro de las cuales se decide en dos de ellas prestar atención a las víctimas: ordenando a la Unidad de Restitución priorizar subsidios de viviendas y en una de ellas se compensa económicamente al opositor; (iii) las sentencias a favor del opositor (1). (Ver Tabla 6)

Tabla.6 Fallos en sentencias

Resultado del Fallo	Número de Fallos
Restitución	48
Restitución/Buena fe del Opositor	3
No restitución	17
A favor del opositor	1
	69

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de las sentencias

Las decisiones en las sentencias son el resultado del estudio de cada uno de los casos. Sin embargo no existe un trato diferencial en transacciones que se hacen entre campesinos y

¹² Definida en el código civil en el artículo 768 como adquisición de la propiedad como “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio.

aquellas que fueron hechas con otros actores. Me basaré en los 69 fallos revisados para mostrar una visión más amplia de o que he dicho anteriormente y mostrar el tratamiento que se les esta dando a las transacciones dentro de las sentencias.

Los 48 casos en donde se falla la restitución son casos en donde se desconoce la buena fe del opositor y se reconoce el estado de vulnerabilidad y de necesidad en la que se encontraba el solicitante cuando accede a hacer la transacción. En esta situación el opositor es visto como despojador y por tanto se le niega el derecho a ser compensado, desconociendo e invalidando las pruebas allegadas donde presenta documentos que validan la transacción (promesa de compraventa, escritura de compraventa, escrituras entre otros) e incluso relatos de vecinos que se adjunta a las pruebas.

Como mencioné, en tres casos en donde se falla con la restitución del solicitante, se reconoce la buena fe del opositor y en dos de ellos se compensa el valor invertido sobre la tierra desde el momento en que realiza la compra y las mejoras que en este se hizo. El otro caso se reconoce al opositor como segundo ocupante y en este sentido se establecen una serie de consideraciones que resultan de comprobar además de la buena fe la condición de victima del opositor. Con fundamento en que el segundo ocupante no tiene predio alguno registrado a su nombre, se encuentra incluido en el Registro Único de Víctimas, se ordena a la Unidad de Restitución la medida de atención concebida a favor del segundo ocupante con el fin de lograr su atención y reparación integral de manera preferente. (Sentencia, 13-244-31-21-002- 2013-00020-00). Es así como se ordenó la compensación con un predio de igual tamaño a

quien fungió como opositor y a la inclusión de todos los beneficios como víctima dentro de los programas de asistencia de las administraciones locales¹³.

Los 17 casos de no restitución a favor del solicitante resultan de no comprobar la buena fe y de no considerar que los motivos de la venta del predio fueron consecuencia de la violencia identificando que algunos se quedaron en predios cercanos cuyos propietarios eran familiares, otros utilizaron el dinero para comprar otra tierra en la zona. En estos casos encontramos 3 fallos identificados de transacciones entre campesinos-campesino y tres fallos entre campesino-empresario. Cabe aclarar que al no reconocer o denegar la restitución, no existe igualmente ninguna consideración al opositor. De hecho el fallo no establece ningún punto de mención al opositor, por lo tanto se puede deducir que la situación sigue siendo la misma de antes de hacer la solicitud.

Para el último y único caso donde se falla a favor del opositor, las razones expuestas en la sentencia indican que hubo falsedad en las declaraciones del solicitante, por tal motivo que el predio nunca ha sido de su propiedad y que por el contrario el opositor ha ocupado dicho predio como adjudicatario y que contrario a las pruebas allegadas por el solicitantes sobre dicho propiedad no ha operado la caducidad administrativa de la adjudicación (Sentencia radicado No 13-224-31-21-001-2014-00064-00/ 2015 de 04 de septiembre)

Este panorama muestra que se está dando un tratamiento igual a los dos tipos de transacciones, donde no se esta reconociendo al segundo ocupante. Este reconocimiento en

¹³ Estos tres casos expuestos se encuentran en los 16 casos de transacciones campesino-campesino.

cinco de los casos se hace por medio de un pago en dinero que en tres de estos casos no representa el valor invertido en la tierra. Y solo un caso reconoce al segundo ocupante y se compensa con un predio equivalente.

Tabla 6. Reconocimiento segundos ocupantes

Caso	Tipo	Fallo
1	Campesino-campesino	No se reconoce
2	Campesino-campesino	No se reconoce
3	Campesino-campesino	No se reconoce
4	Campesino-campesino	No se reconoce
5	Campesino-campesino	Se reconoce (compensación en dinero)
6	Campesino-campesino	Se reconoce (Compensación en dinero)
7	Campesino-campesino	Se reconoce (compensación en dinero)
8	Campesino-campesino	Se reconoce (compensación en dinero)
9	Campesino-campesino	No se reconoce
10	Campesino-campesino	Negar restitución al solicitante
11	Campesino-campesino	Se reconoce (compensación predio equivalente)
12	Campesino-campesino	Se reconoce (compensación en dinero)
13	Campesino-campesino	No se reconoce
14	Campesino-campesino	Negar restitución al solicitante
15	Campesino-campesino	Negar restitución al solicitante
16	Campesino-campesino	No se reconoce
17	Campesino-campesino	No se reconoce
18	Campesino-otro	No se reconoce
19	Campesino-otro	No se reconoce
20	Campesino-otro	No se reconoce
21	Campesino-otro	Negar restitución al solicitante
22	Campesino-otro	No se reconoce
23	Campesino-otro	Negar restitución al solicitante
24	Campesino-otro	Negar restitución al solicitante
25	Campesino-otro	No se reconoce

26	Campesino-campesino	No se reconoce
----	---------------------	----------------

Fuente: elaboración propia a partir de la información de las sentencias analizadas.

Este análisis muestra que la restitución, siendo una apuesta formalizadora con ánimo de transacción esta incorporando al campesino, esta expandiendo el dominio del estado, desconociéndolo.

Conclusiones: ¿Reconocer o desconocer las normas rústicas en el proceso de restitución?

Los hallazgos de mi estudio me permiten establecer que en los dos escenarios de transacciones se encuentren características diferentes en cuanto, al precio pactado, las formas de pactar y las instituciones o prácticas utilizadas.

En cuanto al precio pactado difiere de manera considerable en uno y otro escenario, así veo que las transacciones entre campesinos además de estar dadas por precios muy bajos y en algunas ocasiones por el intercambio de bienes; sus pagos se hacen por medio de cuotas considerablemente extensas. Para las transacciones entre campesinos- otro los precios por lo general son más altos y esto es pagado en su totalidad una vez se termina de hacer el trámite.

La forma de pactar en una y otra difiere igualmente: mientras entre campesinos suelen pactar de palabra o por medio de la firma de una promesa de compraventa; las transacciones con empresarios se llevan a cabo con la formalidad exigidas por la Ley. Así encontramos que los empresarios contrataban un grupo de profesionales para realizar los trámites necesarios para hacer el traspaso y el registro de la propiedad a nombre del nuevo dueño. Lo anterior me permitió observar que los campesinos confían en los acuerdos verbales y en los notarios para dar fe de sus transacciones sin que esto les generará algún tipo de problema.

No se debe desconocer que el campesino y el empresario están inmersos en un mismo contexto que interfiere de manera diferente. Para algunos campesinos la venta de su tierra se convirtió en su única y mejor opción y el campesino quien le compraba se encontraba en sus

mismas condiciones en medio de un conflicto armado en la región. Para el empresario este contexto fue necesario o por lo menos propicio para que el campesino quisiera venderle.

Con los fallos de restitución veo que estas características diferenciales no están siendo reconocidas y los casos están siendo tratados de la misma manera. Si bien, el estado en esta apuesta formalizadora está incluyendo al campesino como víctimas, no está teniendo en cuenta ciertos elementos que han sido consecuencia de la violencia desconociendo al campesino dentro de esta dinámica.

En virtud de lo anterior expongo las siguientes consideraciones que me llevarán a establecer una propuesta a esta problemática.

Las instituciones formales permiten una tenencia segura de la tierra que facilita la transferencia de esta a bajo costo y mejoran la asignación de tierras y al mismo tiempo respaldan los mercados (Robles, 2005). En este sentido se debe entender que las normas rústicas son sumamente importantes para orientar los esfuerzos que realiza el estado en cuanto a la formalización de derechos de propiedad. Sostengo que dicho ámbito tiene repercusiones decisivas en el reconocimiento del campesino como víctima dentro de un proceso de justicia transicional. En donde no debe desconocerse que sus costumbres han institucionalizado prácticas en las transacciones de tierras y que esto lo posiciona en un punto intermedio entre lo regulado y lo no regulado.

Esto último es relevante puesto que la apuesta formalizadora que hace el estado por medio de la Ley de Restitución de tierras debe enfrentar una realidad compleja de reglas y normas informales que orientan el comportamiento de los individuos con relación al acceso y uso de

la tierra. Esta Ley ha homogeneizado las respuestas a la restitución, pasando por alto realidades, prácticas y costumbres de los campesinos. Este proceso difícilmente está reconociendo las normas rústicas y las estructuras formales que dentro de la informalidad han utilizado para la instrumentalización de esta Ley.

La restitución, no obstante, trata a las transacciones hechas entre campesinos (las cuales utilizan normas rústicas) del mismo modo en que a las hechas con otros actores. Esto es problemático porque en estos dos escenarios presentan características diferentes. Por un lado, en el primer escenario se dio entre actores que se encontraban en las mismas circunstancias y eran víctimas del conflicto, por lo que no tenían muchas opciones y quienes deciden irse acuerdan con otro campesino dejarle su tierra a cambio de algo o sencillamente venderle sin que medie formalidad alguna sobre esa transacción. Y por el otro lado, encontramos el escenario de campesino-otro donde existe una asimetría de información, donde el empresario estaba mejor equipado y conocía del contexto, por lo que se puede decir que se aprovechó de este para llevar a cabo las transacciones de una manera formal.

La propuesta es reconocer para no desconocer al campesino, y de esta manera darle valor a los acuerdos, tratados, pactos mediados por la costumbre, la cultura y los valores que los han llevado a crear dinámicas distintas dentro de la comunidad que han sido aceptadas y no han representado problemas en el desarrollo de sus relaciones.

Así como propongo no desconocer dichas normas rústicas, propongo de igual manera dar relevancia a actores que representan la estructura formal como es el caso del Notario quien desempeña un papel fundamental en las transacciones de tierras en los dos escenarios

propuestos. El Notario daba fe pública a las transacciones que se hacían entre campesinos y esto era considerado por ellos como documento suficiente para cerrar los negocios. Estos actores suelen ser importantes como estructuras de mediación. Recordemos la experiencia de Mozambique, en donde el gobierno se apoyó en las estructuras locales para mediar y resolver los conflictos que permitieron el reasentamiento de cinco millones de personas (Robles, 2005, p.252). Es tan importante conocerlas para reconocer al campesino, desde una perspectiva que conlleva a la necesidad de darle a la tierra un sentido de territorialidad como referente cultural, social y político y, con ella, como referente para la expansión del dominio y del poder infraestructural del Estado.

Bibliografía

- Agencia de prensa IPC (2016). Ires y venires, a un año mas de la Ley de Victimas. Consultado el 19 de junio de 2016. Recuperado de: <http://www.ipc.org.co/agenciadeprensa/index.php/2016/06/17/ires-y-venires-a-un-ano-mas-de-la-ley-de-victimas/>
- Burgos, G (2006) Instituciones jurídicas y crecimiento económico: la experiencia asiática. Recuperado de: <http://www.economiainstitucional.com/pdf/no14/gburgos14.pdf>
- Caballero, G. y Garza, M. (2010) Los fundamentos de la Nueva Economía Institucional hacia la economía de los recursos naturales: comunes, instituciones, gobernanza y cambio institucional. Memoria XII Reunión de Economía Mundial. Caminos para superar la crisis global. Santiago de Compostela
- Clark, C. (1998) *The delegitimation of land tenure in tropical Peten, Guatemala*. Research paper series No. 31. Latin American Institute, Univ. of New Mexico: Albuquerque
- Contraloría General de la República, Colombia, (2014) Primer informe al Congreso de la República 2013-2014: Comisión de Seguimiento y Monitoreo al cumplimiento de la Ley 1448 de 2011. <http://goo.gl/lnwdap>, consulta: 10 junio 2015.
- Contraloría Genral de la República (2012) Ley de Víctimas: La ley más importante para el Presidente Santos Es primordial que los ministros así lo entiendan. Contraloriagen.gov.co. Recuperado de: http://www.contraloriagen.gov.co/documents/10136/177322765/REC337_final_web.pdf/739ea331-1342-4912-9ade-aded4ff03459
- Deininger, K., D. Ayalew, and T. Yamano (2008) “*Legal Knowledge and Economic Development: The Case of Land Rights in Uganda*.” Land Economics 84(4):593–619.
- Escalante, E. (2013) Tierras despojadas, ¿derechos restituidos? Desencuentros acerca del problema de la tierra en Colombia en un escenario de "justicia transicional". Universidad de Antioquia.
- Escalante, F (1992) Ciudadanos imaginarios. México.
- Fitzpatrick, D. (2006) *Evolution and Chaos in Property Rights Systems: The Third World Tragedy of Contested Access*. Yale Law Journal, 115. Recuperado de <http://www.yalelawjournal.org/pdf/115-5/Fitzpatrick.pdf>
- García, K. Garcia, P. Pardo, B. (2015) Mercado de Tierras en los Montes de María Colombia, mimeo.

- García, P y Gutierrez F. (2016). Acceso a la tierra y derechos de propiedad campesinos: recorriendo los laberintos, mimeo.
- García, P., Pardo, B., Ochoa, L y Zableh, J (2015) Informe sobre el estado actual e impactos del proceso de restitución de tierras en Montes de María, mimeo.
- Gordillo de Anda, G (2014) Estado, mercado, comunidad: Ostrom, la controversial. Rev. Mex. Sociología, 2014, vol.76, no.spe, p.227-258.
- Grenville, B., Griffith- Charles, C. (2007). *Assessing the formal land market and deformalization of property in St. Lucia*. Land Use Policy, 2007, Vol.24(2), pp.494-501
- Gutiérrez, 2013, Un trancón fenomenal, análisis de las demoras del proceso de restitución desde la teoría matemática de las colas, Observatorio de Restitución y Regulación de Derechos de Propiedad Agraria <http://goo.gl/2JPsxV>
- IGAC (2012). Atlas de la distribución de la propiedad rural en Colombia. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia.
- Koczberski, G., G.N. Curry and J. Anjen (2012) *Changing land tenure and informal land markets in the oil palm frontier regions of Papua New Guinea: The challenge for land reform*. Australian Geographer 43(2): 181– 196.
- Larson, A. M., Cronkleton, P., Barry, D. y Pacheco, P. (2008) *Tenure rights and beyond: Community access to forest resources in Latin America*. CIFOR: Bogor, Indonesia.
- Leiras, M. (2004) ¿De qué hablamos cuando hablamos de instituciones informales,” en Arturo Fernández, comp. Estudios de Política Comparada. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, 2004, 65-92.
- Mann, M. (1984) *The autonomous power of the state: its origins, mechanisms and results*. European Journal of Sociology 25:185-213.
- Mann, M. (2011). El poder autónomo del Estado: sus orígenes, mecanismos y resultados, en lecturas sobre el Estado y las políticas públicas: Retomando el debate de ayer para fortalecer el actual. Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación . Buenos Aires. Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/635282CFAD7C1F5B05257C4D005F3CFE/\\$FILE/1_pdfsam_textos-sobre-estado-reforma-oszlak-y-otros.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/635282CFAD7C1F5B05257C4D005F3CFE/$FILE/1_pdfsam_textos-sobre-estado-reforma-oszlak-y-otros.pdf)
- Márquez, R., Montesinos, L., Sarkis, D. (2011). Ordenando la propiedad: tres estudios de caso sobre regímenes consuetudinarios y regulación estatal. Revista de Antropología Social, Annual, 2011, p.171 (31).
- North, D (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge:

Cambridge University Press.

North, Douglass. 1995. *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. México: Fondo de Cultura Económica. Recuperado de: http://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/lecturasdeeconomia/article/viewFile/4992/4363?origin=publication_detail

North, D (2005) *Understanding the Process of Economic Change*. Princeton: Princeton University Press.

North, D. (1981). *Structure and Change in Economic History*. New York: W. W. Norton & Co.

North, D. 1993. *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*, México, Fondo de Cultura Económica.

Observatorio de Tierras (s.f). Presentación Observatorio dialogo sobre segundo ocupantes. Recuperado el 15 de junio de 2016, de: <http://www.observatoriodetierras.org/wpcontent/uploads/2014/11/Ponencia-Segundos-Ocupantes.pdf>

Osei-Tutu, P., Pregernig, M., Pokorny, B. (2014). *Legitimacy of informal institutions in contemporary local forest management: insights from Ghana*. Biodiversity and conservation, 2014, Vol.23 (14), pp. 3587-3605.

O'Driscoll, G. & Hoskins, L. (2006). *Derechos de propiedad: La clave del desarrollo económico*. Recuperado 11 de abril de 2016 de: <http://www.elcato.org/derechos-de-propiedad-la-clave-del-desarrollo-economico>

Pacheco, Pablo, Deborah Barry, Peter Cronkleton y Anne M . Larson (2009) . El papel de las instituciones informales en el uso de los recursos forestales en América Latina . Bogor, Indonesia: CIFOR.

Peña, R.Parada, M. Zuleta, S. (2014). La regulación agraria en Colombia o el eterno déjà vu hacia la concentración y el despojo: un análisis de las normas jurídicas colombianas sobre el agro (1991-2010). *Estudios Socio-Jurídicos*, 16(1), pp. 123-166.

Plata, J. (2012). El mercado de tierras campesino en la región de Huejutla, Hidalgo. Mexico, recuperado de http://www.pa.gob.mx/publica/rev_52/analisis/el_mercado_de_tierras.pdf

Rengifo, M. (2003). Los derechos de propiedad en Colombia: una interpretación comprensiva. Bogotá: Uniandes.

Revelo, J y García, M (2011). "Instituciones, conflicto armado y poder político en el municipio colombiano. 2001-2011". Bogotá Los estados del país. Instituciones municipales y realidades locales. Disponible en:

http://works.bepress.com/javier_revelo-rebolledo/3/

- Reyes, P y Vargas, J. (2014) *Land transactions and violent conflict, a review of the cases of Turbo, Antioquia and El Carmen de Bolívar, Bolívar* */Transacciones sobre la tierra y conflicto violento, una lectura sobre los casos de Turbo, Antioquia y el Carmen de Bolívar, Bolívar. *Análisis Político*, 27(82), 22-44.
- Robles, H. (2005) Los tratos agrarios, vía campesina de acceso a la tierra. La experiencia de San Ildefonso Tultepec, Cámara de Diputados LIX Legislatura, Secretaría de la Reforma Agraria, cedrssa, México.
- Romero, J (1998). Las instituciones como reglas del juego. En *La democracia y sus instituciones*. México. Recuperado de: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=491>
- Schlager, E. and Ostrom, E. (1992) *Property rights regimes and natural resources: A conceptual analysis*. *Land Economics* 68 (3), 249-262.
- Suárez, B. (2012). Los derechos a la verdad, justicia, reparación en la Ley de Víctimas y Restitución de Tierras. Descripción, alcances y parámetros internacionales. En O. Andrade, A. Moncada, M. Mancera, B. Suárez, M. Gómez & Á. Villaraga. *Víctimas: miradas para la construcción de paz* (1st ed., pp. 65-85). Bogotá: Universidad Jorge Tadeo Lozano.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2013). Informe sobre despojo. Bogotá.
- Superintendencia de Notariado y Registro, 2011, Informe ejecutivo: Situación registral de predios rurales en los Montes de María. Bogotá: mimeo, 88p.
- Superintendencia de Notariado y Registro, (s.f). Situación registral de predios rurales en los Montes de María. Bogotá, mimeo, 20p.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Sala Civil Especializada En restitución y Formalización de Tierras. Sentencia 13-224-31-21-001-2014-00064-00. Magistrada Aura Julia Realpe Oliva, (4 de septiembre de 2015).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia, 13-244-31-21-002-2013-00003-00. Magistrada Martha Patricia Campo Valero, (10 de Julio de 2014).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 13-244-31-21-002-2013-00007-00. Magistrada Laura Elena Cantillo, (12 de septiembre de 2013).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 13-244-31-21-002-2013-00023-00. Magistrada Laura Elena Cantillo Araujo, (11 de febrero de 2014).

- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 13-244-31-21-002-2013-00046-00. Magistrada Laura Elena Cantillo Araujo, (16 de junio de 2015).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 12-244-31-21-001-2013-00028-00. Magistrada Laura Elena Cantillo Araujo, (19 de agosto de 2014).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 13-244-31-21-002-2013-00017-00. Magistrada Laura Elena Cantillo Araujo, (20 de mayo de 2015).
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras. Sentencia 13-244-31-21-002-2013-00007-00. Magistrada Laura Elena Cantillo Araujo, (12 de septiembre de 2013).
- Tribunal Superior Distrito Judicial De Antioquia Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras, Sala Primera. Sentencia 13-244-31-21-001-2013-00095-00. Magistrado Javier Enrique Castillo, (17 de marzo de 2016)
- Uprimny R. & Saffon, M (2006) ¿Justicia transicional sin transición? Verdad, justicia y reparación para Colombia. Recuperado de: http://www.dejusticia.org/files/r2_actividades_recursos/fi_name_recurso.201.pdf
- Verdad Abierta (2008). Las pitas que enredan la restitución. Consultado el 7 de junio de 2016. <http://www.verdadabierta.com/las-pitas-que-enredan-la-restitucion>
- Vogelgesang, F (2003). Derechos de propiedad, costos de transacción, externalidades y mercado de tierras en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta. CEPAL y Sociedad Alemana de cooperación Técnica, Santiago de Chile.
- Vogelgesang, Frank, (2003) “Derechos de propiedad, costos de transacción, externalidades y mercados de tierras rurales en América Latina y el Caribe” en Pedro Trejo (comp.) Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta, Santiago de Chile, CEPAL, pp. 29-57.
- Von Benda-Beckman, F. (1997) Citizens, strangers and indigenous peoples: conceptual politics and legal pluralism. Law and Anthropology 9: 1-10.
- WEBER, M. (1968) Economy and society, Nueva York, Bedminster Press (en castellano, Economía y sociedad, México, FCE, 1964).
- Wolf, Eric R. 1966. Peasants, New Jersey: Prentice Hall Inc. 116 p.

Anexo

Análisis de sentencias de restitución del Carmen de Bolívar

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-002-2013-00003-00	Manuel Francisco Martínez Vergara	Humberto David y Huevo Armando Torres Correa	\$1.500.000 Saldo de deuda con Incoder	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa de los opositores
13-244-31-21-002-2013-00023-00	Álvaro Alfonso Álvarez Caro	Orlean Yaneth Agamez Flórez	\$10.250.000 Pago deuda	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2012-00012-00	Manuel De Jesús Correa Mejía	Luis Gabriel Pineda Mejía	\$20.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00015-00	Roque José Salcedo Castillo	Jaime José Pineda Lastre	\$21.000.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00020-00	Albeiro Enrique Guzmán Morales	Andrés López González	\$21.955.800	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
	Fidel Guzmán Herazo		\$21.947.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
	Eulogio Manuel Guzmán Toscano		\$21.946.800	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
	Ramón Vicente Blanco Vides		\$21.928.700	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00025-00	SANTANDER SIERRA MEZA	Miguel Segundo Herrera Salgado	\$2.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-001-2013-00006-00	Cesar Elías Macea Narváez	Dairo Guillermo Kuhlmann Sara Elena Nadaff Narváez	\$8.170.000 Obligaciones hipotecarias del bien.	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00002-00	Ramiro Antonio Parra Paredes	Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez	\$5.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-0008-00	Luis Oscar Sanabria Romero Julia Rosa Torres de Sanabria	Miguel Ángel Jiménez	\$2.200.00	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00013-00	Estela María Sierra Sierra	Agropecuaria Carmende Bolívar/o Manuel Medina	\$14.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-002-2013-00021-00	Delfina Isabel Luna Arrieta	Antonio José López Arrieta	\$8.200.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante. *Declarar no probados los fundamentos de la oposición planteada por el opositor respecto a la calidad de víctima del solicitante. *Declarar acreditada la buena fe del opositor. En consecuencia se ordenará el pago de una compensación al opositor, por valor de \$8.200.000 a cargo del Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, suma que deberá ser indexada desde el cuatro (04) de noviembre del año 2008 momento en que se suscribió la Escritura Publica de compraventa del inmueble.
13-244-31-21-002-2013-00007-00	Luis Roberto Sanabria Torres	Manuel Enrique Pérez Caro		Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
12-244-31-21-001-2013-00028-00	Luis Ibarra Meza	Guillermo Sierra Mendoza Electricaribe S.A. E.S.P	motocicleta F-100, valorada en \$ 1.500.00, devolviéndole al comprador el excedente de \$500.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00023-00	Lilia Marina Castro Tapias Luis Leguía Barrios	Cenon Zapata Jaramillo Aydee Villanueva Cruz Banco Agrario de Colombia S.A.	\$1.500.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
	Libardo Castro Montes		\$11.905.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00026-00	Amalia Rosa Anaya Herazo	Eduardo Enrique Medina Martínez		Ocupación		*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00025-00	Carlos Augusto Plaza Vargas	Carlos Eduardo Torres Cohen	\$23.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2012-00026-00	Wilson Segundo Vásquez Martínez	Edwin Rafael Hamburger García	\$2.000.000, suma que sería cubierta con la entrega de vaca parida que equivalía a \$800.000, y el restante que sería cancelado al año siguiente.	Acuerdo Verbal	Palabra	*Negar la solicitud de restitución al solicitante *Fijar como agencias en derecho a favor del opositor la suma de \$1.288.700, equivalentes a 2 SMMLV.
13-244-31-21-001-2013-00025-00	Uriel Uribe Lambrano Carmona	Luz Helena Pérez de Mora	\$7'000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244 -31-21 -001 -2013-00097- 01	Julio Manuel Rivera Salazar	Agroservicios San Simón Claudia Marín Vásquez Andrés Correa Botero	\$7'000.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2014-00004-01	Daris María Patemina Silva Edwin Rafael Patemina Silva Alfonso Patemina Silva	Abraham Faruk Sabagh Torres	\$1.500.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
	Meiles del Socorro Patemina Silva					
13-244-31-21-001-2014-00033-00	Lorenzo Santos Sierra	Jorge Vega Bobadilla	\$14.000.000.	Promesa de Compraventa	Notaría	*Negar las pretensiones de la demanda.
13-244-31-21-001-2014-00043-00	José del Carmen Gutiérrez Mendoza	Osvaldo Leguía Pérez		Acuerdo Verbal	Palabra	*Negar las pretensiones del solicitante. *Ordenar a favor del señor del opositor, la restitución del predio.
13-001-22-21-002-2015-00018-00	Cesar Augusto Meza Rivera	Francisco Abel Fernández Julio	\$14.400.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-224-31-21-001-2014-00064-00	Luisa Victoria Castro de Tapia	Carlos Eduardo Torres Cohen	Aproximadamente \$38.000.000	Escritura de compra	Notaría	*Negar las pretensiones de la demanda.
13-244-31-21-001-2012-00021-00	María Hermenegilda Soriano Ramírez	Lía Patricia Henríquez Ortega Nilsa Leonilda Cueto Rivera		Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00018-00	Aidé Esther Torres Fierro	Ubaldo Cohen Márquez Fran Cohen Benavidez Manuel Cárdenas Navarro Alfredo Cárdenas Zabala Augusto Cárdenas Rivero Pedro Ortega Márquez.		Ocupación		*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-001-2013-00019-00	Juan Francisco Jiménez Muñoz y María Mejía Teherán	Carlos Julio Gonzales Quessep	\$10.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00024-00	Eduardo Ochoa Gutiérrez	Julio Manuel Monterrosa Ramos Alirio Parra Silva	\$5.600.000	Firma de documentos	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00027-00	Eder Alfonso Ariza Gamarra	Oscar David Pico Ortega José Luis Leguía Hernández	\$5.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobados los argumentos expuestos por los opositores, como fundamento de su oposición. *Declarar aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor Oscar David Pico Ortega y en consecuencia se ordenara el pago de una compensación a su favor, por el valor de \$20.000.000 a cargo de la unidad de restitución.
13-244-31-21-001-2013-00034-00	Emma Ruperta Figueroa					*Restitución jurídica y material del predio al solicitante
	Erasmus Francisco Narváez Figueroa	Carlos Eduardo González Tovar Candelaria González Tovar	\$4.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
	Reginaldo José Narváez Figueroa	José de Jesús Salcedo Domínguez Lacides Peña Carey	\$4.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
	Pablo Alfonso Salcedo					*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-001-2013-00048-00	Julio Muñoz Payares	Paul Rene Gual Domínguez	\$3000000 Alteración en el documento de compra	Escritura de compra	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-001-2013-00048-00	Edilsa Marina Salcedo Castillo	Manuel Medina Muñeton	\$22.000.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00051-01	Enrique Antonio Cantillo Vásquez	Lía Patricia Henríquez Ortega Nilsa Leonilda Cueto Rivera	\$600.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00055-01	Ignacio Miguel Mesa Correa Josefina María Mendoza Mesa	Olga Enith Novoa Franco	\$4.500.000	Acuerdo Verbal	Palabra	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00066-01	Cesar Enrique Díaz Peña	Manuel Reyes Cárdenas	\$5'000.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00072-00	William Rafael Rivera Mendoza	Paul Rene Gual Domínguez		Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2013-00077-00	Luis Ibarra Meza	Juan Pablo González Varona	\$500.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-001-2013-00095-00	Elina Marina Suarez Alfaro	Plinio Rafael Ferrer Solano	\$1.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-001-2014-00098-00	Carlos Vicente Caro Sosa	Alfredo Rafael Bayuelo Díaz	\$1.920.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-001-2014-00134-00	Guillermo Madera Martínez	Samuel José Torres Fernández Samuel José Torres Salgado	\$32.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-002-2013-00001-00	Elvia Rosa Badel Beltrán Manuel Antonio Pineda Novoa Otilio Miguel Vuelvas Romero Benito Rafael Vuelvas Romero Ismael Antonio Flores Torres Carlos Bohórquez Piñeres José De Jesús Torres Bohórquez Isaías Lambraño Rodríguez Piñeres Iván Alonso Sierra Ibáñez Roberto Rafael Novoa Fuentes Adolfo Rafael	Abraham Díaz Bertel y Juan Carlos Castellón Ruiz		Ocupación por parte de los solicitantes		*Declarar no probados los argumentos de los solicitantes. *Prestar atención como población víctima de la violencia, por tal motivo se prioriza en los programas de subsidio de vivienda a los solicitantes.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
	Pineda Anaya Ángel Miguel Vergara Ramírez					
13-244-31- 21-002- 2013- 00009-00	Enith Sofía Salayandia de Beltrán	Eduardo Enrique Medina Yepes		Ocupación		*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31- 21-002- 2013- 00017-00	Samuel Antonio Arrieta Arias	José Manuel Camargo Eduardo Torres Ramos	\$200.000	Acuerdo Verbal	Palabra	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31- 21-002- 2013- 00020-00	Alejandrina López de Ponce	Eugenio González Martínez		Ocupación		*Restitución jurídica y material del predio al solicitante. *Declarar no probada la oposición presentada por el opositor. *Declarar acreditada la buena fe y condición de segundo ocupante del señor Eugenio González Martínez, en consecuencia se ordena a la unidad de restitución entregarle al opositor un predio equivalente al restituido .
13-244-31- 21-002- 2013- 00022-00	Samuel Segundo Domínguez	Cesar Augusto Martelo Lora	\$1.500.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante. *Declarar probadas las alegaciones del opositor, en lo que respecta a ser víctima de desplazamiento forzado del mismo predio. *Compensar al opositor con la suma de \$14.776.000. Y brindar todo el apoyo que necesite la víctima.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-002-2013-00025-00	Nacira Del Carmen Ibáñez Pérez	Benilda Sofía Pere Leguía Sorelis Sofía Leguía Hernández	\$1.700.000	Acuerdo Verbal	Palabra	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00030-00	José Dionisio Vásquez Jiménez	Orlando Rafael Carlos Arturo Redondo Señas	\$6.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-002-2013-00031-00	Héctor Enrique Madrid Soriano	Juan Alejandro Manjarres Montes	\$8.100.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-002-2013-00037-00	Rafael Francisco Cárdenas Monterrosa	Esualdo Yépez Hernández	Contrato de arriendo \$300.000 mensuales	Acuerdo Verbal	Palabra	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00038-00	Juan Bautista Chamorro Salcedo	Rafael Armando Catalán Pulgar		Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00044-00	Luis Alfredo Torres Pérez	Edgardo Briceño Paredes Jonathan Rafael Briceño Andrade	\$4.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00046-00	Erasmus Daniel Ponce Díaz	Daytana Margoth Henríquez Ortega	\$800.000			*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-002-2013-00050-00	Cesar Enrique Paredes Julio	Manuel Medina Muñeton	\$10.000.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-002-2013-00054-00	Manuel del Cristo Guzmán Olivera Joaquín Segundo Fernández Julio Orlando Rafael Meza Benítez Guillermo Enrique Fernández Julio Cesar Enrique Guzmán Toscano Luis Fernández Julio Jairo Enrique Ortega Guzmán	Ramiro Edmundo Martelo Torres Guillermo Martelo Torres Edmundo Martelo Torres Concepción Elena Martelo Torres William Martelo Riaño Jorge Martelo Riaño				*Declarar no probados los argumentos de los solicitantes. *Prestar atención como población víctima de la violencia, por tal motivo se prioriza en los programas de subsidio de vivienda a los solicitantes.
13-244-31-21-002-2013-00069-00	Luis Eduardo Ibáñez Valdés	Sociedad Agropecuaria Carmen de Bolívar	\$9.250.050	Escritura de compra	Notaría	*Denegar la solicitud de restitución del solicitante
13-244-31-21-002-2013-00071-01	Pedro José Rivera Mendoza	Víctor Manuel Montes Torres		Promesa de Compra-venta	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2013-00091-00	Roque Leonardo Atencia Manjarres	Manuel Medina Muñeton	\$7.000.000	Promesa de Compra-venta	Notaría	*Declara probada la excepción denominada "ausencia de despojo y/o desplazamiento" respecto del negocio celebrado por el solicitante y el opositor sobre el inmueble. *En consecuencia se Niega la pretensión de restitución que hace el solicitante.

Sentencia	Vendedor	Comprador	Precio	Modo	Institución	Fallo
13-244-31-21-002-2013-00102-00	José Francisco Jiménez Pallares	Agropecuaria Carmen de Bolívar y/o Manuel Medina	\$4.548.000	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2014-00016-00	Senia Esther Mendoza de Rivera	Paul Rene Gual Domínguez		Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2014-00026-00	Eduardo Miguel Mendoza Señas	Sociedad Agropecuaria Carmen de Bolívar				*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-002-2014-00034-00	Ramiro Antonio Medina Contreras	Carlos Andrés Berrio Rodríguez	\$8.375.510	Escritura de compra	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante. *Dada la imposibilidad de restitución material en virtud del proyecto de interés nacional y estratégico "ruta del sol" se reconoce el derecho que le asiste al solicitante a ser compensado económicamente. *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.
13-244-31-21-0001-2013-00073-00	José de Jesús Caro Pérez	Olga Zúñiga Puello Guillermo Enrique Sierra Mendoza	\$2'800.000	Promesa de Compraventa	Notaría	*Restitución jurídica y material del predio al solicitante *Declarar no aprobada la buena fe exenta de culpa del opositor.